

2020



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN  
ZU BOCHUM eG

A photograph of a modern meeting room. In the foreground, a white rectangular table is surrounded by several green chairs with white frames. On the table, there is a small round tray with two orange containers. The background wall is covered in a large mural of a birch forest with tall, white-trunked trees and green foliage. The room is brightly lit by ceiling lights. A red banner is overlaid on the right side of the image, containing the text 'GWV GESCHÄFTSBERICHT' in white capital letters.

# GWV GESCHÄFTSBERICHT



## Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	4-5
<b>DIE GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK</b>	6-7
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	8-9
<b>JAHRESRÜCKBLICK</b>	10-27
Wohnungsbestand	10-15
Personal	16-17
Service	18-21
Nachbarschaft	22-25
Engagement	26
Vertreterwahlen	26
Kommunikation	27
<b>LAGEBERICHT</b>	28-45
Gegenstand des Unternehmens	28
Geschäftsverlauf	28-29
Neubautätigkeit	30
Modernisierung / Instandhaltung	30-31
Vermietung	32
Mitgliederentwicklung	33
Ertragslage	34-35
Vermögens- und Finanzlage	36-39
Finanzielle Leistungsindikatoren	40
Risiken der künftigen Entwicklung	41-43
Chancen der künftigen Entwicklung	43-44
Prognosebericht	44-45
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	46-57
Bilanz zum 31.12.2020	46-47
Gewinn- und Verlustrechnung	48-49
Anhang	50-57
<b>ORGANE</b>	58-59



## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 ist mit der Covid-19-Pandemie und deren globaler Bedeutung bereits in die Geschichte eingegangen. Nie dagewesene Auswirkungen für die gesamte Menschheit - sowohl im privaten, politischen und auch im geschäftlichen Bereich - haben uns dazu gezwungen, unseren kompletten Alltag neu zu organisieren. Zu Beginn des vergangenen Jahres auch für uns zunächst nicht klar in ihrer Tragweite, wurde später schnell deutlich, dass die Pandemie viele Selbstverständlichkeiten zu Besonderheiten und Ausnahmen degradieren würde. Der Besuch seiner engsten Angehörigen zum Beispiel und somit grundsätzlich der persönliche, soziale Kontakt zwischen Menschen insgesamt, ist als Grundbedürfnis der Menschen plötzlich zu einer potentiellen Gefahr geworden. Selbstverständlich hatten und haben die gesetzlich ausgesprochenen Kontaktbeschränkungen und

die entsprechenden Pandemie bedingten organisatorischen Auflagen Auswirkungen auf unseren GWV. So haben wir beispielsweise die Geschäftsstelle dauerhaft schließen müssen und weitestgehend auf persönlichen Kontakt zwischen Mitgliedern und Mitarbeiter/-innen verzichten müssen. Ungewöhnlich aber ebenso unvermeidbar war die Verschiebung der Vertreterversammlung in die zweite Jahreshälfte, was die Verzögerung der Dividendenauszahlung zur Folge hatte. Ganz besonders bedauern wir die Entwicklung im nachbarschaftlichen Zusammenleben, für dessen Förderung wir im vergangenen Geschäftsjahr weitere Gemeinschaftsräume in den Quartieren hergerichtet haben. Diese können nun noch nicht genutzt werden und die von uns anvisierten, bereits vorbereiteten Freizeitangebote, die dort stattfinden sollten, müssen ebenso wie geplante Mitgliederfeste in den Quartieren

auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Praktisch sinnbildlich für diese Tatsache haben wir auf dem Titelbild des Geschäftsberichtes einen fertigen Gemeinschaftsraum abgebildet, der nun auf seine nachbarschaftliche Nutzung wartet.

Erfreulicherweise können wir aber trotz der zahlreichen, negativen Auswirkungen der Pandemie auf ein finanziell stabiles und erfolgreiches Jahr zurückblicken, in dem wir die uns gesetzten Ziele weitestgehend erreicht haben. Der befürchtete Anstieg offener Mietforderungen ist ausgeblieben, was uns gleichermaßen für unsere Mitglieder freut, da dies den Rückschluss auf gesicherte Einkommenssituationen trotz Corona zulässt. Ebenso haben wir unser ehrgeiziges Ziel erreicht, den Wohnungsleerstand schon von einem bereits niedrigen Niveau noch weiter zu reduzieren. Trotz der nur eingeschränkt möglichen Wohnungspräsentationen und -besichtigungen konnte der Leerstand vom Beginn des Jahres (2,52 %) bis zum Jahresende auf 1,43 % verringert werden. Somit konnten wir insbesondere durch das hohe Engagement der Mitarbeiter/-innen im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr 32 zusätzlichen Haushalten ein neues Zuhause in unserer Genossenschaft bieten. Außerdem bestätigt sich damit einmal mehr, dass die Entscheidung, verstärkt in die Wohnungen und Gebäude zu investieren, richtig war.

Auch das erhöhte Investitionsvolumen für Modernisierungen konnte erfolgreich beauftragt und umgesetzt werden. Nachdem im Jahr 2019 unsere Hauptverwaltung durch einen Anbau erweitert wurde, konnte im vergangenen Geschäftsjahr die Modernisierung der Büros des bisher schon bestehenden Verwaltungstraktes abgeschlossen werden. Dies hat uns in die Lage versetzt, unseren Mitarbeitern großzügige und vor allem Corona-konforme Arbeitswelten bieten zu können.

Ein herausforderndes und zugleich bedeutendes Ereignis des Geschäftsjahres 2020 war für unsere Genossenschaft die turnusmäßig anstehende Vertreterwahl, deren Durchführung in den Zeitraum der ersten Pandemiewelle gefallen ist. Trotz der besonderen Rahmenbedingungen konnten wir die Wahl fristgerecht durchführen, so dass im Ergebnis 61 Vertreter ihr neues Amt angetreten haben.

Wir danken in diesem Zusammenhang den Mitgliedern des Wahlausschusses und den Wahlhelfer/-n/-innen für ihr Engagement, den Mitgliedern für ihre rege Wahlbeteiligung und den neuen Vertreter/-n/-innen für Ihre Bereitschaft sich einzubringen. Dies zeigt einmal mehr die hohe Verbundenheit mit und das bestehende Interesse für unsere Genossenschaft seitens unserer Mitglieder.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war „unterm Strich“ ein turbulentes aber erfolgreiches Jahr, das uns alle vor besondere Herausforderungen gestellt hat. Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und vor allem unseren Mitarbeiter/-n/-innen für ihr fortwährendes Engagement.

Ausgestattet mit einem gesunden Optimismus freuen wir uns auf die weitere, zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft und die Gemeinschaftsarbeit mit Ihnen.

Herzliche Grüße,

  
 Christian Knibbe    Micha Heimbucher    Michael Meyer

## Kennzahlen im Jahresvergleich

		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Bestandszahlen</b>						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.939	2.939	2.946	2.948	2.904
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	19	19	19	19	19
Garagen / Stellplätze	Anzahl	751	729	728	701	666
Wohn- und Nutzfläche	qm	219.810	219.426	219.798	220.831	216.489
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	75.270	72.481	71.390	66.720	67.764
Anlagenintensität	%	91,2	88,2	84,8	89,2	83,7
Eigenkapitalquote	%	57,3	58,4	58,7	62,5	61,3
Fremdkapitalquote	%	26,6	25,7	26,7	22,9	23,4
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	1,4	0,5	0,6	- 1,5
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmiete	TEUR	11.657	11.468	11.239	10.914	10.546
Je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	4,42	4,36	4,26	4,12	4,06
Erlösschmälerungen	TEUR	262	314	529	640	487
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	0,10	0,12	0,20	0,24	0,19
Instandhaltungskosten	TEUR	5.019	4.984	5.523	5.470	6.868
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	1,90	1,89	2,09	2,17	2,64
Betriebskosten	TEUR	5.670	5.808	5.791	5.696	5.546
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	2,15	2,21	2,19	2,15	2,13
Fremdkapitalzinsen	TEUR	581	592	599	584	539
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	0,22	0,22	0,23	0,22	0,21
Mieterwechsel	Anzahl	191	190	195	198	212
Fluktuationsquote	%	6,5	6,5	6,6	6,7	7,3
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	42	74	107	169	132
Leerstandsquote	%	1,4	2,5	3,6	5,7	4,6

## Das Unternehmen



<b>Rechtsform</b>	Eingetragene Genossenschaft Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG
<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Am Hülsenbusch 56 in 44803 Bochum
<b>Gründung und Eintragung der Genossenschaft</b>	Gründungsjahr 1902 Amtsgericht Bochum, GnR 220
<b>Aufsichtsrat</b>	Markus Uhrich, Vorsitzender Heike Knop, stellv. Vorsitzende Andreas Herzog-Pattberg (ab 29.08.2020) Christian Kesselring Andrea Krisemendt (ab 29.08.2020) Erich Krömer (bis 28.08.2020) Michael Lendeckel Christian Mai Christoph Stahl Stefanie Welticke
<b>Vorstand</b>	Christian Knibbe Micha Heimbucher Michael Meyer
<b>Prüfungsverband</b>	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

## Bericht des Aufsichtsrates



Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht.

Es haben insgesamt 11 Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020 stattgefunden, hiervon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte gemeinsame Sitzung im Jahr 2020 wurde am 03.12.2020 entsprechend dem hausinternen Hygienekonzept und der geltenden Kontaktbeschränkungen fernmündlich abgehalten.

In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mündlich und schriftlich über die Lage der Genossenschaft sowie die wesentlichen Angelegenheiten berichten lassen. Die Zusammenarbeit war sachlich und vertrauensvoll.

### Wesentliche Schwerpunkte der Beratungen waren:

- » Regelmäßige Ergebniskontrolle des Leerstandabbaus
- » Austausch über laufende Modernisierungsvorhaben
- » Auswirkungen von Covid-19 auf den GWV
- » ein zukünftiges Mietenkonzept
- » Wirtschaftsplan 2021
- » Kontrolle der Umsetzung der Vergaberichtlinien von Genossenschaftswohnungen

Der Aufsichtsrat nahm die Prüfungstätigkeit als Gesamtgremium war. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Überprüfung der vom Vorstand vorgeschlagenen und eingeleiteten Maßnahmen zur Reduzierung des überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstandes sowie die Vergabe von Wohnungen gemäß der neuen Vergaberichtlinie.

Der Wohnungsleerstand konnte im Berichtszeitraum von 74 auf 42 Wohnungen reduziert werden. Das entspricht einer Leerstandquote von 1,4 % (im Vorjahr 2,5 %).

Aufgrund des Erhaltungszustandes unserer Leerstandwohnungen sind zur Erreichung einer Vermietbarkeit weiterhin erhebliche Mittel zur Instandhaltung bzw. Modernisierung erforderlich. Die Corona-Pandemie führte im Jahr 2020 darüber hinaus zu Einschränkungen bei der Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen. Durch entsprechendes organisatorisches Handeln in der Bauabteilung konnten die meisten planbaren

Maßnahmen in der Instandhaltung und Modernisierung mit sehr hohem Realisierungsgrad teilweise bis gänzlich abgeschlossen werden. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig und umfassend über den jeweiligen Ausführungsstand informiert.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 ist in der Zeit vom 19.10.2020 bis 04.12.2020 mit Unterbrechungen durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf erfolgt. Über das Ergebnis der Prüfung hat die Prüferin gemäß § 57 Abs. 4 GenG in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26.01.2021 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend beraten. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2021 vorgetragen.

Nach dem Ergebnis der Prüfung „wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit grundsätzlich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. In der Zeit vom 01.03.2018 bis zum 31.03.2019 war der Vorstand nicht satzungsgemäß besetzt. Im Übrigen sind Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.“

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 18. Mai 2021

Markus Urich  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- » den Jahresabschluss zum 31.12.2020 zu genehmigen
- » der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen
- » den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.



**MARKUS UHRICH**  
Vorsitzender



**HEIKE KNOP**  
stellv. Vorsitzende

## Jahresrückblick



### Wohnungsbestand und Leerstand Modernisierungen

Zentrales Handlungsfeld der Genossenschaft war es auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, die Immobilien neben dem reinen Erhalt auch durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen deutlich aufzuwerten. Neben dem Aspekt des optischen Erscheinungsbildes, stand dabei weiterhin auch die energetische Verbesserung, also der ökologische Gesichtspunkt, im Fokus. Weiterhin haben wir bei jeder durchgeführten Maßnahme zuvor geprüft, inwiefern der Abbau oder zumindest die Reduzierung von baulichen Barrieren erfolgen kann. Ziel ist es stets eine Barrierearmut zu erreichen, um die Nutzbarkeit und den Wohnkomfort der Immobilien gerade für die ältere Mitgliedergeneration, aber auch für alle anderen Zielgruppen, zu erhöhen.

Den Hinweisen aus der Mitgliederbefragung folgend, erhält die Freiflächengestaltung bei unseren Maßnahmen zunehmend ein besonderes Augenmerk. Die Situation der Pandemie unterstreicht derzeit die Bedeutung der Außenanlagen in unseren Quartieren zusätzlich, da der Aufenthalt im Freien oftmals die einzige Möglichkeit für ungezwungene, persönliche Treffen bietet. Durch z. B. die Errichtung von Bänken wollen wir dies unterstützen und damit Orte der nachbarschaftlichen Kommunikation schaffen. Dem ökologischen und zugleich optischen Aspekt haben wir durch die Anlage bunter Bienenwiesen Rechnung getragen. Berücksichtigung findet im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen immer auch die Gestaltung der Müllstandorte, die sich durch die Anschaffung optisch ansprechender Müllboxen oder, sofern möglich, durch den Bau moderner Unterflursysteme, in das Erscheinungsbild der Umgebung einfügen. Die im Geschäftsjahr fertig gestellte Maßnahme Am Chursbusch dient als gelungenes Beispiel dafür.



Verstärkt wurde die Ausrichtung der Genossenschaft auf die Bedürfnisse von Familien. Mit der Schaffung eines neuen Spielplatzes im Innenhof der Christstraße ist der Auftakt für einen sukzessiven Ausbau der Spielplätze in GWV-Quartieren gemacht worden. Die positive Resonanz unserer Mitglieder bestätigt, dass wir den Bedarf richtig erkannt haben und ermutigt uns in unserer grundsätzlichen Ausrichtung fortzuführen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde noch ein neuer Spielplatz im Zuge der Modernisierung Am Chursbusch fertig gestellt, weitere Spielplatzmodernisierungen und -errichtungen befinden sich bereits in Planung.



Ein Aspekt, der nicht nur unsere Mitglieder sprichwörtlich sehr bewegt, sondern auch in der Öffentlichkeit allgegenwärtig thematisiert wird, ist die Mobilität und die Kontroverse zwischen Radverkehr und der herkömmlichen Automobilmutzung. Aus unserer Sicht gehört das Wohnen und die Mobilität unweigerlich zusammen, da der Großteil der täglichen Wege an der Wohnung beginnt und dort ebenso endet. Wohin also das jeweilige Fahrzeug abstellen, sei es das Fahrrad oder das Kfz? Um diesem Thema zu begegnen, handeln wir zweigleisig. Zum einen haben wir jüngst 22 zusätzliche KFZ-Stellplätze in den Wohnquartieren Auf der Prinz und Busmannsfeld errichtet - in diesem Zusammenhang prüfen wir derzeit in weiteren Quartieren den Bau neuer Stellplätze, die sich optisch in das Wohnumfeld gut integrieren sollen, um auf diesem Wege dem oftmals bestehenden Parkdruck entgegen zu wirken. Zum anderen wollen wir unseren Mitgliedern aber auch Alternativen zum Auto bieten, um zur Abschaffung des eigenen Autos zu motivieren und damit den ökologischen Aspekten zu entsprechen sowie dem Parkdruck dadurch zu begegnen. Zudem wächst zur Zeit die Nutzung des Fahrrades rasant und erfreut sich einer zunehmenden Beliebtheit. Aus diesem Grund haben wir im Innenhof der Christstraße im Sinne eines Pilotprojektes einen zentralen Fahrradunterstand gebaut, der bereits nach kurzer Zeit großen Zuspruch erfahren hat. Es ist beabsichtigt Fahrradabstellmöglichkeiten bei unseren zukünftigen Modernisierungen, wo immer es möglich ist, als Standardausstattung zu definieren.

Mitgliedern, die altersbedingt weniger mobil sein können, bieten wir im Rahmen der Mobilitätsangebote abschließbare Rollatorboxen an, die vor der Haustür aufgestellt werden und angemietet werden können. Nach relativ kurzer Zeit wurden bereits 15 dieser Boxen von Senioren angemietet.





angebauten Balkonen, welche die bisherigen Freisitze deutlich vergrößert haben. In Verbindung mit den Investitionen in die dortigen Leerwohnungen, konnte erfreulicherweise eine Vollvermietung beider Objekte erreicht werden, in denen zuvor ein Leerstand von rund 30 % zu verzeichnen war.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die umfassende Großmodernisierungsmaßnahme der beiden Häuser Busmanns-feld 2 und 10 mit dem Ergebnis eines signifikant erhöhten Wohnwertes abgeschlossen werden. Neben der deutlichen energetischen und optischen Aufwertung der Gebäude, profitieren die dort wohnenden Mitglieder besonders von den neu



Neu begonnen wurden die Modernisierungsmaßnahmen der Häuser Händelstr. 40 und 42 in Bochum-Harpen und des Wohnblocks Dr.-C.-Otto-Straße 54, 56 in Bochum Dahlhausen. Beide Maßnahmen wiesen einen entsprechenden Instandhaltungsrückstau und in der Vermietung bisher einen unterdurchschnittlichen Erfolg auf. Sie erfahren neben einer energetischen und optischen Aufwertung auch einen Barriereabbau durch den Ein- bzw. Anbau von Aufzügen. Um den stetig steigenden Ansprüchen der Wohnungsinteressenten zu entsprechen und unseren Mitgliedern eine moderne und hochwertige Ausstattung nachhaltig bieten zu können, wurden auch in 2020 wieder zahlreiche Einzelwohnungsmodernisierungen durchgeführt. Insgesamt 115 Wohnungen wurden

auf diese Weise aufgewertet und haben damit die Vermietungsaktivitäten unterstützt.

Zu einer modernen Genossenschaft gehört auch ein modernes Arbeitsumfeld. Gemäß dieses Mottos wurde im Jahr 2019 der Erweiterungsneubau der Hauptverwaltung fertig gestellt. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte nun auch die Modernisierung der Büroräume des Bestandsgebäudes in der Hauptverwaltung abgeschlossen werden. Somit konnten zur Freude aller Mitarbeiter die neuen Büros mit modernem Arbeitsumfeld bezogen werden. Die Fertigstellung und Öffnung des Haupteinganges erfolgte in 2021.



## Instandhaltung

Zur Erhaltung des Immobilienbestandes wurden in 2020 zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die größte und aus Sicht des GWV spannendste Maßnahme, gelegen in exponierter Lage am Stadtpark, hat im Wohnquartier "Erbhof" begonnen und wird mindestens 3 Jahre andauern. Ziel des groß angelegten Projektes ist es, das bestehende Potential des denkmalgeschützten und in die Jahre gekommenen Quartiers aus dem Jahre 1911 bis 1921 zu heben.

Die Objekte mit einer einmaligen Architektur, entworfen von den bekannten Architekten Paul Mebes und Paul Emmerich, sollen insbesondere durch ein neues Farbkonzept wieder in neuem Licht erscheinen. Die Maßnahme wird in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchgeführt und kostet voraussichtlich 4 Mio. Euro.



Die Neugestaltung der Eingangsbereiche in Verbindung mit der Schaffung von Barrierearmut wurde in den Häusern Lewackerhof 2, 4 und 6 im Geschäftsjahr 2020 umgesetzt.



Mit dem rundum neuen Erscheinungsbild, zu dem insbesondere auch die Außenanlagengestaltung gehört, ist damit nun eine „neue Adresse“ geschaffen worden, die einladend und freundlich wirkt.

Aus Sicherheitsaspekten wurden gleich mehrere Feuerwehrezufahrten im abgelaufenen Geschäftsjahr erneuert, erweitert bzw. neu angelegt. Betroffen waren die Quartiere Lewackerhof, Busmannsfeld und die Händelstraße.



Ein „Optikpaket“ haben die Häuser Dibergerstraße 27, 27a, 29 durch einen neuen Anstrich erhalten und erstrahlen nun wieder frisch und modern.

## Leerstand

In der Praxis des Vermietungsablaufes wirkte sich im Geschäftsjahr 2020 die Covid-19-Pandemie als ein Hemmnis entsprechend negativ aus. Persönliche Besichtigungen gemeinsam mit Wohnungsinteressenten waren, ebenso wie persönliche Beratungsgespräche, nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich. Zudem war insgesamt eine gewisse Tendenz geringerer Nachfrage nach neuem Wohnraum zu spüren.

Diesen negativen Rahmenbedingungen zum Trotz konnte der Vermietungsbereich wiederholt einen Erfolg in Form eines weiteren, signifikanten Leerstandsabbaus verzeichnen. Durch das Engagement der Mitarbeiter, ein hohes Maß an Investitionen in die jeweiligen Leerwohnungen und die Ausstrahlung der neuen, hochwertigen Qualitäten von fertig gestellten Großmodernisierungen, konnte der Leerstand innerhalb des Jahres 2020 von 74 auf 42 verringert werden.

Besonders erwähnenswert ist die mittlerweile erreichte Vollvermietung in den Häusern Busmannsfeld 2 und 10 (ehemals 30 % Leerstand) und der Leerstandsrückgang von 2,5 % auf 1,4 % im Bereich Lewackerhof. Dies trägt entsprechend positiv zur Ertragslage der Genossenschaft bei.

## Neubau

Die im Jahre 2019 gestartete Neubauoffensive hat in 2020 weiter Gestalt angenommen. Der begonnene Neubau des 8-Familienhauses in der Vierhausstraße 39 war bis zum Ende des Geschäftsjahres soweit fertig gestellt, dass Mietvertragsabschlüsse zum März 2021 möglich waren. Die Nachfrage nach den neu geschaffenen Wohnqualitäten hat uns gezeigt, dass der Bedarf in diesem hochwertigen und barrierearmen Segment, trotz entsprechender Neubaumieten, vorhanden ist.



Um im Anschluss an die Fertigstellung der Vierhausstraße die Strategie des kontinuierlichen Neubaus konsequent fortzusetzen, wurden die vorbereitenden Planungen für den Abriss und Neubau der Häuser Wasserstraße 116-118a bis zur Ausführungsplanung abgeschlossen. Mit dem Erhalt des positiven Bescheids der Bauvoranfrage sind wir optimistisch, den Abriss sowie den Beginn des Neubaus planmäßig in 2021 vornehmen zu können. Geplant ist dort die Errichtung 18 barrierearmer Wohnungen für Senioren, ergänzt durch eine Demenz-WG im Erdgeschoss, für die wir im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits einen Betreiber gewinnen konnten. Die Lage bzw. der Standort überzeugt durch die optimale Infrastruktur besonders für ältere Menschen: Bäcker, Sparkasse, Café, Supermarkt, Apotheke und Ärztehaus sind buchstäblich nebenan.







**Personal**

Das Jahr 2020 steht für den GWV in personeller Hinsicht als das Jahr des Generationenwechsels.

Im Aufsichtsrat verabschiedete sich das langjährige Mitglied Herr Erich Krömer, der sich nach Ablauf seiner Bestellungszeit nun altersbedingt nicht wieder aufstellen lassen konnte. Neu in den Aufsichtsrat wurden Frau Andrea Krisemendt und Herr Andreas Herzog-Pattberg gewählt, die durch ihren beruflichen Hintergrund jeweils eine Bereicherung für das Aufsichtsratsgremium darstellen und zu einer weiteren Verjüngung des Gremiums führen.

100 Jahre GWV - so lange haben die langjährigen Mitarbeiterinnen Frau Beckmann (20 Jahre GWV), Frau Steinbrink-Ciomber (42 Jahre GWV) und Frau Salditt (42 Jahre GWV) zusammen gerechnet in etwa beim GWV gearbeitet. Nach so vielen Dienstjahren sind die drei Damen nun in den wohlverdienten Ruhestand gegangen und haben den GWV insofern altersbedingt verlassen.

Darüber hinaus haben zwei weitere Mitarbeiterinnen das Unternehmen verlassen. Neu eingestellt wurden zwei Mitarbeiterinnen im Bereich Rechnungswesen und Assistenz des Vorstandes.

Passend zum Generationenwechsel beim GWV haben gleich zwei junge Menschen eine Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann begonnen. Die Ausbildung vermittelt praktisches und theoretisches Wissen rund um die Wohnungswirtschaft und soll die Auszubildenden auf den beruflichen Alltag vorbereiten. Der GWV kommt dadurch seiner sozialen Verpflichtung nach, betriebliche Ausbildungsplätze zur Verfügung zu stellen und als mittelständisches Unternehmen den Nachwuchs im eigenen Haus auszubilden.





## Service

Unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ und „Mehr als gewohnt“, möchten wir unseren Mitgliedern neben einer qualitativ guten Wohnung auch wohnbegleitende Dienstleistungen anbieten. Der sukzessive Ausbau dieser Dienstleistungspalette soll das Produkt Wohnung sinnvoll ergänzen und im Wesentlichen unseren Mitgliedern das Leben vereinfachen. Außerdem beabsichtigen wir damit den GWV von ausschließlich Rendite orientierten Wettbewerbern abzugrenzen, unserer Genossenschaft auf lange Sicht eine bessere Marktposition zu sichern und sie fit für die Zukunft zu machen.

Ein neues, innovatives Angebot haben wir im vergangenen Geschäftsjahr durch den GWV-Getränkeliendienst geschaffen. Interessant für alle Zielgruppen und passend zum Thema Mobilität im Wohnquartier, werden bestellte Getränke auf Wunsch der Mitglieder bis in die Wohnung geliefert. Als Kooperationspartner konnten wir ein Bochumer Traditionsunter-

nehmen gewinnen, das ebenso lange am Bochumer Markt besteht wie der GWV und genau wie wir besonders auf den persönlichen Kontakt Wert legt. Anders als bei den bekannten Start-Up's der Getränkelielieferbranche ist für GWV-Mitglieder bei diesem Angebot auch Barzahlung und eine Bestellung per Telefon möglich. Beides sind klassische Abwicklungswege, mit denen gerade unsere Senioren sehr vertraut sind und insofern von diesen entsprechend akzeptiert werden.

Einer starken Nachfrage erfreut sich weiterhin die Erledigung der Treppenhausreinigung durch entsprechende Dienstleister. Dieser Service unterstützt unsere Mitglieder im Alltag sinnvoll, z. B. weil sie altersbedingt körperlich eingeschränkt sind oder auch aus beruflichen, zeitlichen Aspekten gern eine Entlastung erfahren möchten. Um dieses beim GWV bereits bestehende Angebot transparenter, einheitlicher und vor allem preiswert zu gestalten, wurden diese Leistungen intern neu

organisiert und ausgeschrieben. Drei Anbieter bieten nun zu attraktiven Festpreisen in zugeordneten Wohngebieten einheitliche Leistungen an, die bei einer entsprechenden Nachfrage kurzfristig beauftragt werden können. Das Angebot wird mittlerweile von rd. 31 % aller GWV-Haushalte in Anspruch genommen und zeigt, dass wir mit unserer Preis-Leistungs-Spanne der Nachfrage entsprechen.

Gleich zwei Kooperationen jeweils mit sozialen Trägern unterstützen unsere älteren Mitglieder bei Bedarf. Die Kooperation mit der Familien- und Krankenpflege gGmbH dient Menschen, die einen Anspruch auf einen Pflegegrad haben könnten, jedoch nicht wissen, wie dieser beantragt werden kann. Der soziale Träger nimmt eine Ersteinschätzung vor und begleitet die Mitglieder bei der Pflegegrad-Beantragung. Dies alles erfolgt für die Mitglieder zu besonderen GWV-Konditionen.

Im Zuge der zweiten Kooperation mit der Diakonie Ruhr gGmbH wird Mitgliedern geholfen, die bereits einen Pflegegrad besitzen. Mitarbeiter der Diakonie und des GWV helfen gemeinsam dem betroffenen Mitglied sein Badezimmer barrierearm umzurüsten und mindestens einen Großteil der Kosten dafür über die Pflegekasse abzurechnen. Im Wesentlichen mit dem Ersatz der Badewanne durch eine flache Duschtasse wird dem Mitglied der möglichst lange Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht.

Neben der Grundnutzungsgebühr spielen die Nebenkosten bei der monatlichen, finanziellen Belastung eine immer größere Rolle. In diesem Zusammenhang haben wir gemeinsam mit dem Caritasverband für Bochum und Wattenscheid e.V. als neuen Service den „Energiespar-Check“ ins Leben gerufen. Mitglieder, die diesen kostenlosen Service in Anspruch nehmen, erhalten von Mitarbeitern des Kooperationspartners einen persönlichen Besuch zu Hause. Diese prüfen den Haushalt auf energetische Verbesserungspotentiale und geben dem Mitglied im Ergebnis Tipps zu individuellen Sparpotentialen im Bereich Strom und Heizung.

Neben dem energetischen und somit ökologischen Effekt erfüllt das Projekt auch soziale, arbeitsmarktpolitische Aspekte. Die Beratung der Mitglieder erfolgt durch Menschen, die für den ersten Arbeitsmarkt durch ihre Tätigkeit qualifiziert werden sollen. Insofern profitieren durch diesen Service die Arbeitnehmer des Kooperationspartners und die Mitglieder des GWV gleichermaßen.





Für Mitglieder, die innerhalb des Wohnungsbestandes des GWV ihre Wohnung wechseln wollen, wurde ein neuer Suchservice eingerichtet. Wo früher Mitglieder in Zeitungsannoncen nach einer neuen Genossenschaftswohnung recherchiert haben, reicht nun ein Anruf beim GWV aus. Die Mitarbeiter der Vermietung vermerken den Wohnungswunsch in der EDV und prüfen bei jeder frei werdenden Wohnung, ob Mitgliedersuche mit den Wohnungskriterien übereinstimmen. Falls zutreffend, werden Mitglieder aktiv angerufen und über den „Treffer“ informiert. Für die Mitglieder ist die Wohnungssuche damit deutlich entspannter und die Kosten der Zeitungsinnere konnten für die Genossenschaft reduziert werden.





## Nachbarschaft

Bei einer Wohnung mietet man nicht nur die Steine, sondern immer auch die Nachbarschaft mit. Eine intakte Nachbarschaft bietet in der Regel ein gewisses Maß an Sicherheit und trägt zum angenehmen Wohngefühl bei. Gerade zu Corona-Zeiten hat sich gezeigt, wie wichtig gute Nachbarschaften sind, die füreinander da sind bzw. sich gegenseitig stützen und helfen.

Erfreulicherweise nehmen wir wahr, dass in den meisten GWV-Häusern bereits sehr gute Nachbarschaftsstrukturen bestehen. Dies möchten wir fördern und im Rahmen der Möglichkeiten unterstützen. Deshalb haben wir im vergangenen Geschäftsjahr wieder zwei weitere Gemeinschaftsräume ge-

schaffen und modern ausgestattet. Einen neuen Raum gibt es nun in Bochum Hiltrop (Im Hagenacker), einen weiteren in Bochum-Ehrenfeld (Dr.-Moritz-David-Straße). Sie bieten für die Zeit nach Corona einen Ort der Begegnung und den persönlichen Austausch zwischen Nachbarn. Der Ausbau weiterer Räumlichkeiten ist bereits in Planung.

Zukünftig wollen wir in diesen Räumlichkeiten in regelmäßigen Abständen einzelne Freizeitangebote anbieten. Die schon für 2020 geplanten Angebote mussten, ebenso wie gemeinsam mit sozialen Trägern zusammengestellte Seniorentagesausflüge, coronabedingt abgesagt bzw. verschoben werden.





Solange die nachbarschaftlichen Treffen innerhalb von Räumlichkeiten wegen der Pandemie nur bedingt möglich sind, finden diese oftmals draußen im Freien statt. Nützlich dabei ist Mitgliedern sicherlich der neue Equipment-Verleih-Service des GWV. Mitglieder können kostenlos Bierbänke und Grill beim GWV ausleihen.

Nachbarschaftliches Engagement wollten wir in 2020 ebenfalls unterstützen, als ein Mitglied seine musikalischen Fähigkeiten in Form von kleinen Hofkonzerten zum Besten gab. Mit unserer Erlaubnis spielte er im Innenhof eines GWV-Wohnquartiers ein paar Titel, zur Freude der Anwohner. Zuhören konnten die Nachbarn vom Fenster oder Balkon aus – also völlig corona-konform. Dieses individuelle Engagement hat so viel Freude innerhalb der Mitglieder erzeugt, dass wir für 2021 weitere „Corona-Konzerte“ dieser Art mit diesem Mitglied planen.

Ein Mobilitätsangebot, welches älteren Menschen auf eine ungewöhnliche Art und Weise die Möglichkeit einer Radtour bietet, haben GWV und der Ehrenfelder Miteinander e.V. auf die Beine gestellt. Die Kooperation ermöglicht es den Senio-

ren, sich von ehrenamtlichen Fahrern mit einer E-Rikscha kutschieren zu lassen. Menschen, deren Mobilität ansonsten eher eingeschränkt ist, haben so die Möglichkeit frischen Wind zu spüren und während der Fahrt das ein oder andere Gespräch mit den Rikscha-Fahrern zu halten. Außerdem haben Familien die Möglichkeit kleinere Radtouren zu unternehmen und mittels Rikscha-Service ältere Familienmitglieder daran teilhaben zu lassen.



Das neue Maskottchen des GWV ist Charles, die Schildkröte. Sie ist genauso alt wie der GWV, trägt ihr zu Hause immer mit sich herum und hat lebenslanges Wohnrecht in ihrem Haus. Ein Malwettbewerb, bei dem GWV-Kids Charles zeichnen soll-

ten, fand großes Interesse. Die Gewinnerinnen des Wettbewerbs erhielten jeweils Jahreskarten für den Tierpark Bochum, in dem Charles wohnt.



## Engagement

Da die Weihnachtsfeier für die Mitarbeiter pandemiebedingt im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht stattfinden konnte, hat sich der GWV anstatt dessen dazu entschieden, denjenigen etwas Gutes zukommen zu lassen, denen es finanziell nicht so gut geht. Über eine Spende in Höhe von 1.000 Euro an die Bochumer Tafel hat sich die Institution, die bedürftigen Menschen täglich mit Lebensmitteln hilft, sehr gefreut.

Im Sinne eines sozialen Engagements soll den Bedürftigen auch eine andere Idee helfen, die der GWV kurzerhand umgesetzt hat. Ein Bauzaun wurde an trockener und zentraler Stelle an der Königsallee auf einem GWV-Grundstück aufgestellt und mit Haken versehen. Dieser „GWV-Gabenzaun“ soll die Möglichkeit für Jedermann bieten, dort Lebensmittelspenden aufzuhängen, die sich Menschen in finanzieller Not jederzeit mitnehmen dürfen.

Die Idee fand so großen Anklang, dass der Zaun bis auf Weiteres an dieser Stelle verbleiben und den Menschen somit auch weiterhin helfen soll, dies ganz unabhängig von der pandemischen Situation.



## Vertreterwahlen

Im vergangenen Geschäftsjahr stand wieder die Durchführung der Vertreterwahl an, die turnusmäßig alle 5 Jahre vorzunehmen ist. Erfreulicherweise war die Wahlbeteiligung mit rd. 34 % verhältnismäßig hoch. Außerdem haben sich für alle Wahlbezirke ausreichend Kandidaten aufstellen lassen, so dass die Wahl reibungslos durchgeführt werden konnte. Im Ergebnis wurden 61 Vertreter für 18 Wahlbezirke gewählt. Der Altersdurchschnitt der Vertreter hat sich von rd. 69 Jahre auf rd. 58 Jahre reduziert.

Die rege Teilnahme und die Bereitschaft sich aufstellen zu lassen, hat uns gezeigt, dass das Interesse der Mitglieder am „Tun und Handeln“ unserer Genossenschaft groß ist und sich die Mitglieder im Rahmen der Möglichkeiten weiterhin gern einbringen möchten. Einen positiven Beitrag zum Erfolg dieses Wahlablaufes messen wir auch den umfangreichen Marketingmaßnahmen bei, mit der wir für die Wahl und das Amt des Vertreters intensiv geworben haben.



## Kommunikation/Corona

Nachdem wir in den Jahren 2018 und 2019 durch den Aufbau verschiedenster neuer Kommunikationswege eine Verbesserung der Unternehmenstransparenz und des Austausches mit den Mitgliedern erreichen konnten, wurde dieser Trend durch Corona in 2020 etwas gehemmt. Im vergangenen Geschäftsjahr waren wir dazu angehalten, die Hauptzentrale für den Kundenverkehr zu schließen, persönlichen Kontakt zu Kunden und Mitgliedern stark einzuschränken und unsere Mitarbeiter teilweise im Mobile Office zu beschäftigen, da auch diese untereinander wenig persönlichen Kontakt haben sollten. Nicht zuletzt waren auch Wohnungsbesichtigungen nur eingeschränkt möglich, was den Arbeitsalltag der Wohnungsvermietung zusätzlich erschwerte. Die Vertreterversammlung, die üblicherweise bis Ende Juni eines Jahres stattfindet, musste pandemiebedingt auf die zweite Jahreshälfte verlegt werden, wobei diese erfreulicherweise unter entsprechenden Auflagen noch persönlich erfolgen durfte.

Im Jahr 2020 haben wir für nachbarschaftliche Treffen die Rahmenbedingungen, sprich, die Infrastruktur, in Form von weiteren Gemeinschaftsräumen, geschaffen. Diese warten nun ebenso auf ihre rege Nutzung wie die in Kürze fertig gestellte und modernisierte Hauptverwaltung, in der unsere Mitglieder nun modern und barrierearm empfangen bzw. bedient werden können.

Die letzten Monate waren insofern geprägt von Einschränkungen in vielfältiger Form, besonders ausgeprägt aber sicherlich im Bereich der persönlichen Kommunikation. Wir freuen uns bereits heute auf die Zeit nach Corona, in der wir wieder persönlich für unsere Kunden und Mitglieder da sein können. Bis dahin werden wir über die zur Verfügung stehenden Medien, wie unser Mitgliedermagazin und unsere GWV-Homepage, aktuelle Themen kommunizieren.

**Willst du Vertreter/in werden?**  
Lassen Sie sich als Vertreterkandidat/in vorschlagen oder empfehlen Sie ein anderes Mitglied!  
Nützen Sie dafür einfach die beige Postkarte.  
Vorschlag von Kandidaten für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung  
Ich bin Mitglied des Gemeinnützigen Wohnungsvereins zu Bochum eG und schlage folgende Kandidaten vor:

**Haus-Aufgabe:**  
Machen Sie den nächsten Schritt und gehen Sie wählen!

## Lagebericht

### Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

### Geschäftsverlauf

#### Rahmenbedingungen

Die Stadt Bochum bietet insgesamt ein solides, zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten siebzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Die Marktlage in unserer Stadt wird von Wohnungsmarkexperten seit gut fünf Jahren als (sehr) angespannt eingeschätzt, die meisten Teilssegmente werden sogar noch etwas angespannter beurteilt als im Vorjahr (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Bochum, S. 6). Gemäß der Stadt Bochum ist insgesamt von einer anhaltenden Marktanspannung die Rede, so dass in absehbarer Zukunft nicht von einer sich ändernden Situation auszugehen ist (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Bochum, S. 6). An der Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnraum in Bochum ist dieser oben genannte Trend klar abzulesen. Sie zeigt insofern, dass sich die Marktlage für Nachfrager weiter anspannt und sich die Vermietungssituation aus Anbietersicht verbessert. Allein in den letzten 5 Jahren sind die Angebotsmieten um über 21 % angestiegen. Die Dynamik hat sich zwar zuletzt etwas abgeschwächt, liegt aber immer noch deutlich über der landesweiten Entwicklung der Verbraucherpreise. Im Umlandvergleich werden in Bochum mittlerweile nach Essen und Dortmund die dritthöchsten Mieten verlangt (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Bochum, S.8 und S.74). Im Vergleich zum Vorjahr erfolgte ein Anstieg um 2,8 % auf nunmehr 7,02 Euro/qm (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020

der Stadt Bochum, S.8 und S.74). Es ist insofern davon auszugehen, dass die Vermarktbarkeit des Wohnungsbestandes für die Zukunft sichergestellt ist und insofern das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird. Die Einwohnerzahl in Bochum hat in der Zeit zwischen 2014 und 2019 einen moderaten Anstieg erfahren. Nachdem zwischenzeitlich im Jahr 2018 ein Rückgang der Einwohner um 785 auf 370.797 zu verzeichnen war, stieg die Zahl im Jahr 2019 wieder um 1.396 auf 372.193 Einwohner (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem). Im Jahr 2020 gab es wieder einen Bevölkerungsrückgang um 1.294 Personen auf 370.899 Einwohner, so dass nun wieder in etwa das Niveau von 2018 erreicht wurde. Der Bevölkerungsverlust begründet sich dabei durch die Tatsache, dass der positive Wanderungssaldo in unserer Stadt in seiner Ausprägung den seit Jahren bestehenden Sterbeüberschuss im Jahr 2020 nicht auffangen konnte (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem). Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Bochum in diesem Zeitraum voraussichtlich um 2,54 % sinken wird. Im Vergleich zu den Bevölkerungsentwicklungen im Land Nordrhein-Westfalen mit einem prognostizierten Zuwachs von 0,94 % unterliegt Bochum damit einer in dieser Region etwas überdurchschnittlich negativen Entwicklung (Quelle: www.landesdatenbank.nrw.de).

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	GA/Stellplätze	Gewerbe	Häuser
Bestand am 31.12.2019	2.939	729	19	434
Zugang 2020	0	22	0	0
Abgang 2020	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2020	2.939	751	19	434

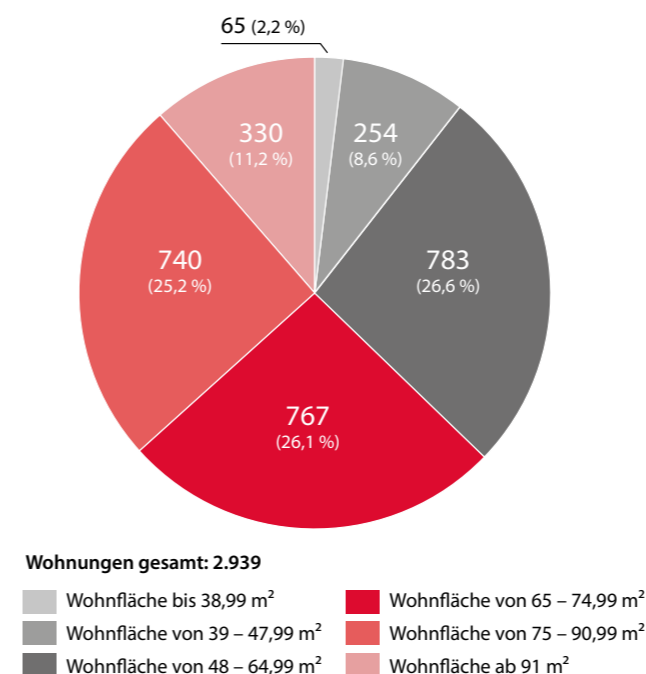
Die Zugänge im Bereich GA/Stellplätze resultieren aus der Neuerrichtung von Kfz-Stellplätzen in den Quartieren Busmannsfeld (18) und Auf der Prinz (4).

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.305 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 363.031 qm, davon befinden sich 288.164 qm im Eigentum der Genossenschaft, bei 74.867 qm handelt es sich um Erbbaugrundstücke. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,30 qm und liegt im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt, der 78 qm beträgt (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbericht 2020, S. 38), rund 8 qm unterhalb des Durchschnittes. Die Wohnungsgrößen sind bezogen auf den Gesamtbestand insgesamt gleichmäßig verteilt und dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 48 qm und ab 91 qm.

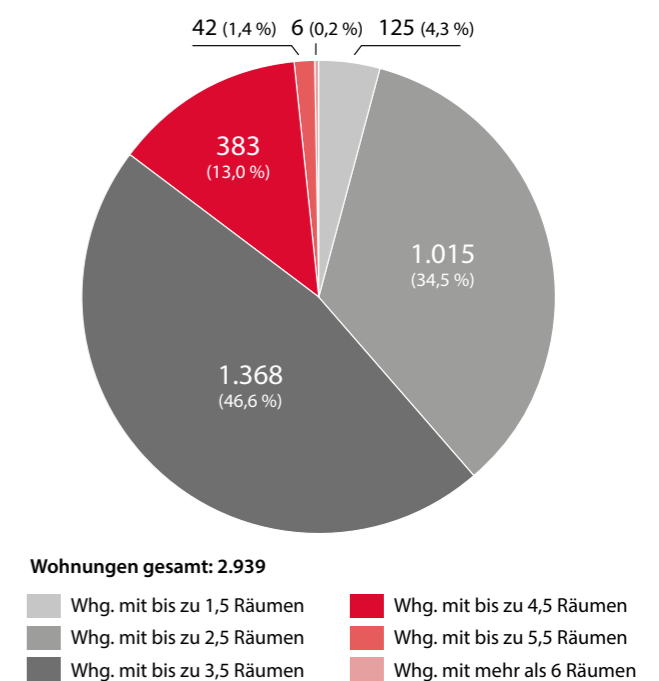
#### Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche zum 31.12.2020

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,3 qm.



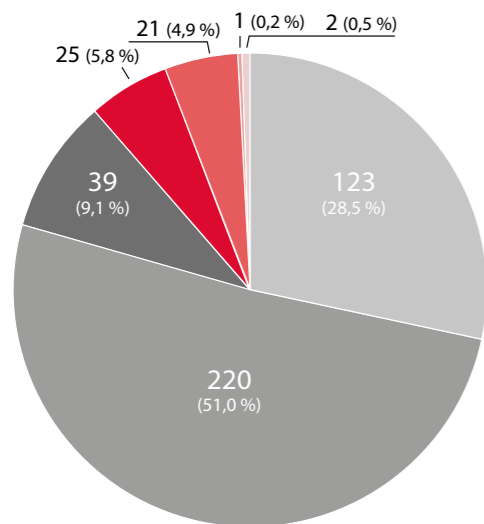
Der Wohnungsbestand verfügt im Wesentlichen über 2- und 3-Raum-Wohnungen. Weniger repräsentiert sind kleine 1-Raum-Appartments und Wohnungen ab 4 Zimmern.

#### Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl zum 31.12.2020



Vom Gebäudebestand wurden 79,6 % vor 1970 errichtet und 20,4 % zu einem späteren Zeitpunkt gebaut, so dass die Genossenschaft insgesamt über einen grundsätzlich älteren Gebäudebestand verfügt, der entsprechende, altersspezifische Eigenschaften aufweist. Auch der Vergleich zu allen Wohngebäuden der Stadt Bochum zeigt, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft vergleichsweise alt ist. Nur zwei Drittel der Wohngebäude in Bochum ist älter als 50 Jahre (Quelle: Wohnungsmarktbericht Bochum 2020, S. 39), wohingegen dieses Alter für rd. 80 % der GWV-Gebäude zutrifft.

**Gebäudebestand nach Baualtersklassen**



Wohngebäude gesamt: 431

- Baujahr vor 1948
- Baujahr von 1949 - 1969
- Baujahr von 1970 - 1979
- Baujahr von 1980 - 1989
- Baujahr von 1990 - 1999
- Baujahr von 2000 - 2009
- Baujahr von 2010 - 2019

**Neubautätigkeit**

Das Jahr 2020 war hinsichtlich der Neubauaktivitäten weitestgehend geprägt durch die Erstellung des Mehrfamilienhauses an der Vierhausstraße 39, für das zuvor das alte Bestandsgebäude durch einen Abriss entfernt wurde. Für diesen Neubau, der die Errichtung von 8 barrierearmen Wohnungen umfasst, wurden im Geschäftsjahr 2020 rund 1.130 TEUR investiert. Die Wohnungsausstattung ist modern und entspricht den heutigen Ansprüchen – alle Wohnungen erhalten große Balkone, ebenerdige Duschen und sind stufenlos über einen Aufzug zu erreichen. Die Fertigstellung und damit die Vermietbarkeit des Gebäudes wurde für März 2021 geplant.

Um die Strategie des konsequenten Neubaus von Wohnraum weiter umzusetzen, wurden im Geschäftsjahr 2020 bereits die Planungen für den Abriss und den anschließenden Neubau der Häuser Wasserstr. 116 – 118 a vorangetrieben. Es erfolgten Planungsleistungen in einem Kostenumfang von rd. 215 TEUR. Geplant ist an dem Standort die Errichtung von 18 barrierearmen Wohnungen, ergänzt durch eine Demenz-WG. Der Abriss

soll im ersten Halbjahr 2021 erfolgen, der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2021 geplant.

**Modernisierung/Instandhaltung**

Nachdem im Jahr 2019 der Anbau zur Erweiterung der GWV-Hauptverwaltung fertig gestellt und Mitte des gleichen Jahres von den Mitarbeitern bezogen wurde, konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr die Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes der Hauptverwaltung soweit hergerichtet werden, dass die Mitarbeiter auch diesen Gebäudeteil beziehen konnten. Das Investitionsvolumen für diese Modernisierung in 2020 betrug rd. 741 TEUR. Der Abschluss der Modernisierungsarbeiten und somit die endgültige Fertigstellung der gesamten Hauptverwaltung ist für die erste Jahreshälfte 2021 geplant.

Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeiten waren im Jahr 2020 mehrere energetische Gebäudesanierungen. Die in 2019 begonnene Modernisierung der Gebäude Bussmannsfeld 2 und 10 (4.380 qm Wohnfläche) wurde in 2020 fertig gestellt. Es wurden dort folgende Maßnahmen durchgeführt: Fassadendämmung (WDVS), Flachdachdämmung, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Dämmung der Kellerdecke, Anstrich der Treppenhäuser, Vergrößerung der Balkonflächen durch Balkonanbauten, Erneuerung des Aufzuges, Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes, Schaffung von Barrierearmut durch Einbau eines Zwischenaufzuges (Haus Nr. 10) bzw. Errichtung eines zweiten, stufenlosen Zuganges (Haus Nr. 2). Im Jahr 2020 wurde für diese Maßnahme rd. 882 TEUR investiert.

Im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde mit der umfassenden energetischen Gebäudesanierung der Häuser Händelstr. 40 und 42 (3.680 qm Wohnfläche) in Bochum-Harpen, in die bis zum Jahresende rd. 1.980 TEUR investiert wurde. Es wurde dort mit folgenden Maßnahmen begonnen: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser, Erneuerung der Aufzüge, Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes, Schaffung von Barrierearmut durch Einbau eines Zwischenaufzuges (Haus Nr. 40). Ergänzt werden soll die Maßnahme in 2021 durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss des Hauses Händelstr. 40 für nachbarschaftliche Treffen der Bewohner.

Ebenfalls begonnen wurde mit der umfassenden, energetischen Sanierung der Häuser Dr.-C.-Otto-Str. 54 und 56 (1.196 qm Wohnfläche) in Bochum-Linden. Die Maßnahme umfasst folgende Komponenten: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser, Schaffung von Barrierearmut durch Anbau von zwei Aufzügen, Zentralisierung der Heizungsanlage, Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes, Sanierung der bestehenden Balkone, Anbau von 3 Balkonen an das Haus Nr. 54. Ergänzt werden soll die Maßnahme in 2021 durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes im Gebäudekomplex für nachbarschaftliche Treffen der Bewohner. Mit der Maßnahme wurden bis zum Jahresende 682 TEUR in die Häuser investiert.

Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2020 der Sanierungsbeginn der denkmalgeschützten Gründerzeitsiedlung „Erbhof“ im Stadtparkviertel (195 WE, 17.529 qm Wohnfläche). Die auf mehrere Jahre angelegte Sanierung der insgesamt 33 Häuser umfasst den Anstrich der Fassaden, den Anstrich der Treppenhäuser, die Erneuerung der Elektroanlagen in den Treppenhäusern, den erstmaligen Einbau von Videosprechanlagen, die Instandsetzung der Dachtraufen und Ortgänge, die Neugestaltung der Eingangsbereiche und die Umgestaltung des Wohnumfeldes. Im Jahr 2020 wurden für die Maß-

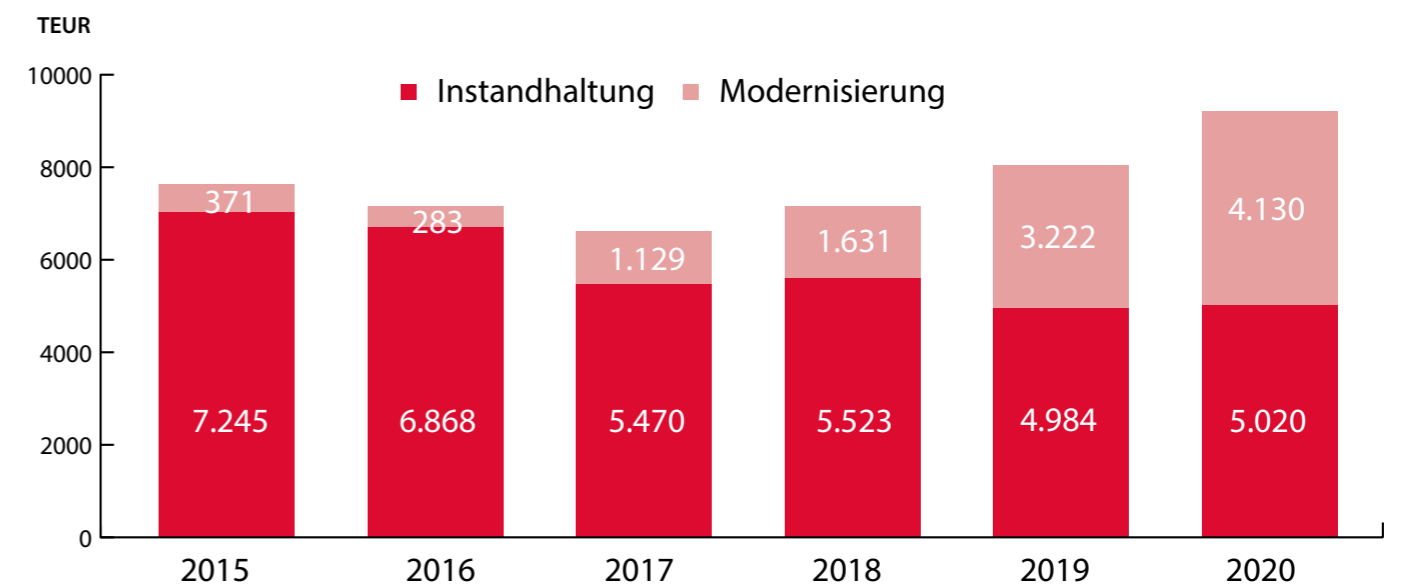
nahme 801 TEUR beauftragt. Die Häuser Dibergerstraße haben einen neuen Fassadenanstrich und eine Dacherneuerung erhalten (Kosten 150 TEUR).

Die in 2019 durchgeführte Erneuerung der Aufzugsanlagen in den Häusern Lewackerhof 2, 4 und 6 wurde in 2020 durch die Fertigstellung neuer (und in den Häusern 2 und 6 barrierearmer) Eingangsbereiche ergänzt (580 TEUR). Das Wohnumfeld vor den Häusern wurde in diesem Zusammenhang vollständig umgestaltet.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2020 die Sanierung von 115 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln mit einem Investitionsvolumen von rd. 1.700 TEUR.

Für die Instandhaltung und Modernisierung im Geschäftsjahr 2020 sind Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 5.020 TEUR (Vorjahr 4.984 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Baumaßnahmen und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Kosten i. H. v. 4.130 TEUR (Vorjahr 3.222 TEUR) aktiviert. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 41,63 EUR je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 37,40 EUR). Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Mieterwechsel und Kleinreparaturen als auch größere Baumaßnahmen.

**Investitionen in den Wohnungsbestand (ohne Neubauten)**





## Vermietung

Die Fluktuationsquote lag mit 191 Kündigungen bei rund 6,5 % (Vorjahr 6,5 %) des Wohnungsbestandes und entspricht somit unverändert dem Wert des Vorjahres.

Zum 31.12.2020 standen nur noch 42 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr 2,5 %). Der Tendenz des vergleichsweise hohen Leerstands der Genossenschaft in den letzten Jahren konnte damit weiter entgegen gewirkt werden. Der maximale Leerstand im Februar 2018 mit 177 freien Wohnungen (6,0 %) konnte bis Ende 2019 innerhalb von knapp 2 Jahren um rd. 100 Wohnungen auf 74 reduziert werden. Im Laufe des Jahres 2020 wurden weitere 32 Wohnungsleerstände abgebaut, was einer Leerstandsreduzierung von rd. 43 % im abgelaufenen Geschäftsjahr entspricht. Von den 42 leeren Wohnungen waren 19 Einheiten marktbedingt unvermietet, 23 Wohnungen standen wegen anstehender Abbruchplanungen maßnahmenbedingt leer. Der marktbedingte Leerstand zum 31.12.2020 betrug demnach lediglich 0,65 % (Vorjahr 1,74 %). Besonders erfolgreich konnte in den Quartieren Lewackerhof und Busmannsfeld vermietet werden, in denen seit vielen Jahren ein signifikanter Leerstand bestand. Im Lewackerhof reduzierte sich der Leerstand auf eine Wohnung, im Busmannsfeld konnte mit dem weiteren Abbau von 13 auf 2 Leerstände nahezu eine Vollvermietung erreicht werden.

Bei allen Wohnungsvermietungen wurden stets die Prinzipien der gemeinsam mit dem Aufsichtsrat in 2019 aufgestellten GWV-Vergaberichtlinie eingehalten, wonach insbesondere

Mitglieder der Genossenschaft Vorrang in der Versorgung mit neuem Wohnraum haben.

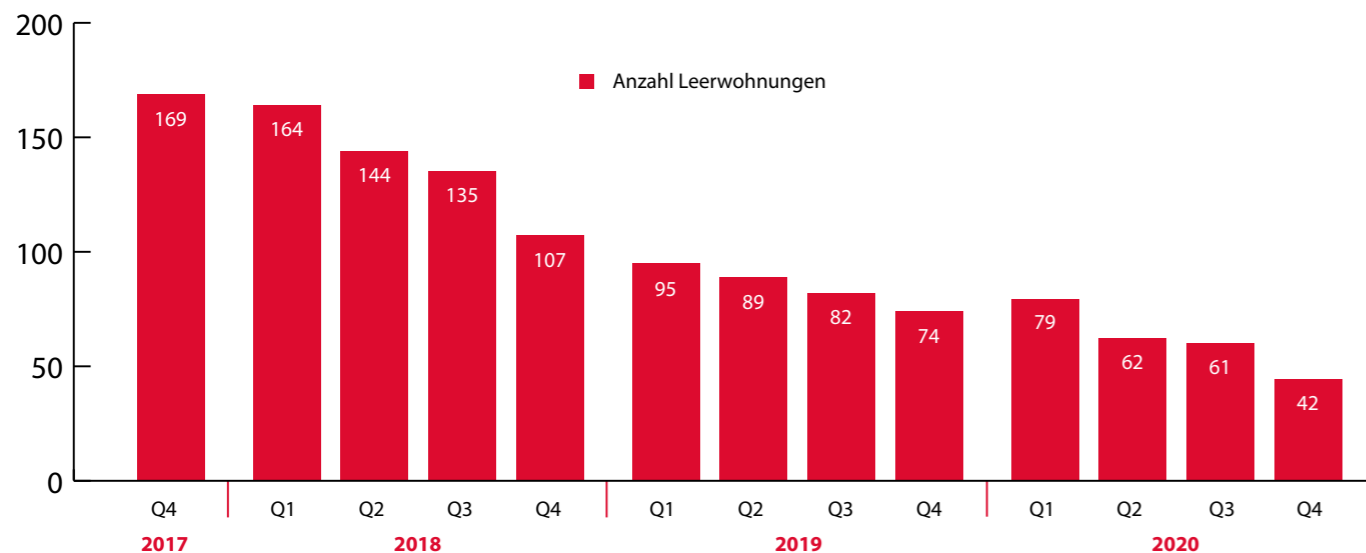
Die je qm Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,57 Euro/qm (Vorjahr 4,49 EUR/qm), die Bruttokaltmiete bei 6,42 EUR/qm (Vorjahr 6,30 EUR/qm). Die Erhöhung beruhte auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen und durch die Mietanpassung nach erfolgter Großmodernisierung Am Chursbusch 14 und 16.

### Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/qm)

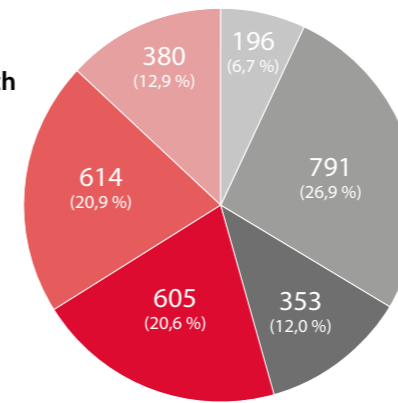
	Einheit	2020	2019	2018
Nettokaltmiete	EUR/qm pro Monat	4,57	4,49	4,39
Kalte Betriebskosten	EUR/qm pro Monat	1,85	1,89	1,88
Bruttokaltmiete	EUR/qm pro Monat	6,42	6,38	6,27

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im frei finanzierten Bereich betrug 4,54 EUR/qm, im öffentlich geförderten Bereich 4,68 EUR/qm.

### Leerstandsentwicklung 2018 - 2020



### Aufteilung der Wohnungen nach Preis je m² zum 31.12.2020



Wohnungen gesamt: 2.939

- Kaltmiete bis 3,00 €
- Kaltmiete von 3,01 € - 4,00 €
- Kaltmiete von 4,01 € - 4,50 €
- Kaltmiete von 4,51 € - 5,00 €
- Kaltmiete von 5,01 € - 6,00 €
- Kaltmiete ab 6,00 €

### Mitgliederentwicklung

Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2020 waren 4.342 Mitglieder mit 10.028 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Im Ergebnis bedeutet dies einen Zuwachs von 67 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr. Maßgeblich für diesen Anstieg war der weitere Leerstandsabbau.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2019	4.275	9.917

#### Zugänge im Jahre 2020

Neue Mitglieder	210	420
Weitere Geschäftsanteile	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>4.485</b>	<b>10.337</b>

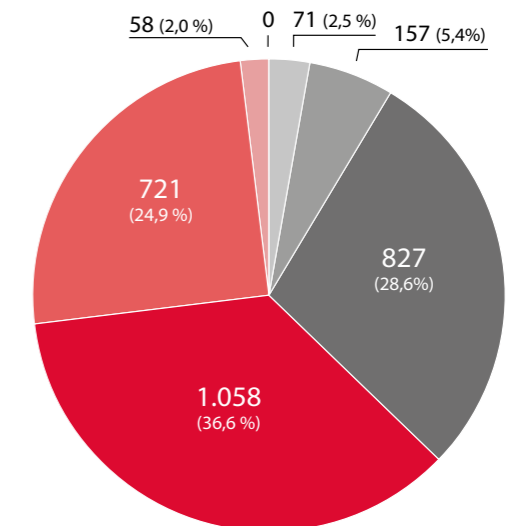
#### Abgänge im Jahre 2020 durch

Tod	67	157
Kündigung	76	152
Übertragung	0	0
Ausschluss	0	0
Stand am 31.12.2020	4.342	10.028

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2020 um 47 TEUR auf 4.004 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 4.011 TEUR. Durch Beschluss der, durch die Corona Pandemie auf die zweite Jahreshälfte verschobene Vertreterversammlung vom 28.08.2020, erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2019.

Das Durchschnittsalter der bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder betrug 57,3 Jahre und entspricht damit dem Wert des Vorjahres (57,2). Die Verteilung nach Altersgruppen ist dem beigefügten Diagramm zu entnehmen. Der Altersdurchschnitt liegt damit im Vergleich zum Durchschnittsalter der in Bochum lebenden, volljährigen Personen (50,6 Jahre) um 6,7 Jahre höher. (Quelle: Statistikstelle der Stadt Bochum).

### Alter der Mitglieder mit aktivem Mietvertrag zum 31.12.2020



Mitglieder gesamt: 2.851

- 18 - 25 Jahre
- 26 - 30 Jahre
- 31 - 50 Jahre
- 51 - 70 Jahre
- 71 - 90 Jahre
- über 90 Jahre
- unbekanntes Alter

Durchschnittsalter der bei GWV wohnhaften Mitglieder = 57,34 Jahre

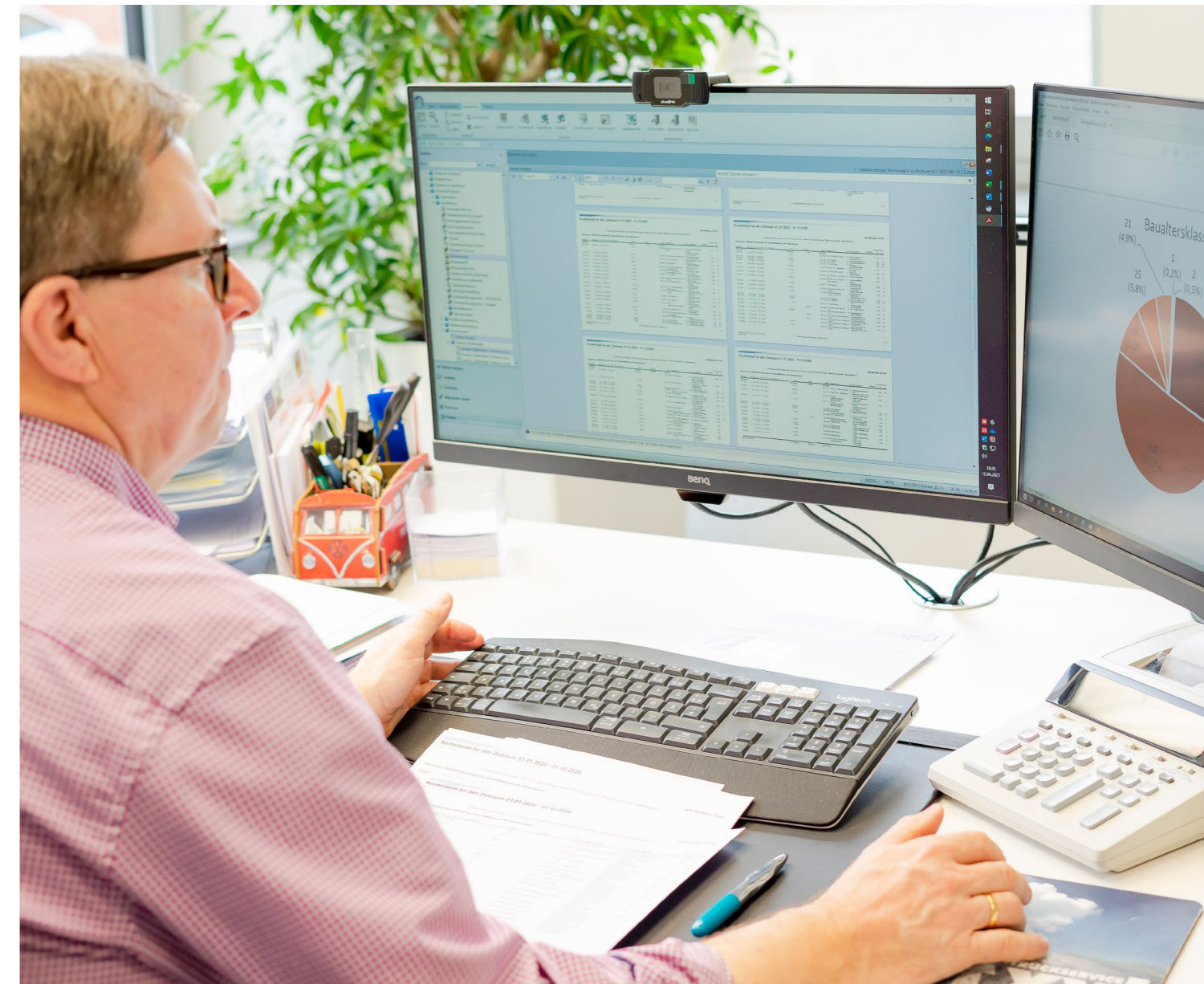
## Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2020	2019	+/-
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = <b>Gesamtleistung</b>	16.788	16.688	100
Andere betriebliche Erträge	210	220	-10
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.998</b>	<b>16.908</b>	<b>90</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.021	11.203	-182
Personalaufwand	1.796	1.920	-124
Abschreibungen	2.071	1.813	258
Andere betriebliche Aufwendungen	883	803	80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	341	356	-15
Sonstige Steuern	1	1	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>16.113</b>	<b>16.096</b>	<b>17</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>885</b>	<b>812</b>	<b>73</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-84	-94	10
Neutrales Ergebnis	157	-129	286
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>958</b>	<b>589</b>	<b>369</b>

Das Betriebsergebnis in Höhe von 885 TEUR ist um 73 TEUR gegenüber dem Vorjahr (812 TEUR) gestiegen. Die Ergebnisverbesserung wurde maßgeblich durch die Reduzierung der Erlösschmälerungen, die Anpassung von Sollmieten und die Reduzierung der Vertriebskosten erzielt. Durch das altersbedingte Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und die Auswirkungen der Pensionsrückstellungen wurde eine Reduzierung des

Personalaufwands in Höhe von 124 TEUR erzielt. Durch Neubau- und Modernisierungstätigkeiten im Geschäftsjahr stiegen die Abschreibungen um 258 TEUR. Das neutrale Ergebnis wurde im Saldo durch erhöhte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und geringerer Abbruchkosten gegenüber dem Vorjahr beeinflusst.



## Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2020		31.12.2019		+ / - TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0	15	0,0	-1
Sachanlagen	68.509	91,1	63.882	88,1	4.627
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	<b>68.549</b>	<b>91,1</b>	<b>63.923</b>	<b>88,1</b>	<b>4.626</b>
<b>Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Bausparguthaben	62	0,1	5	0,0	57
Rechnungsabgrenzungsposten	34	0,0	52	0,1	-18
	<b>96</b>	<b>0,1</b>	<b>57</b>	<b>0,1</b>	<b>39</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.118	6,8	5.122	7,1	-4
Flüssige Mittel	1.425	1,9	3.286	4,5	-1.861
Übrige Aktiva	82	0,1	93	0,2	-11
	<b>6.625</b>	<b>8,8</b>	<b>8.501</b>	<b>11,8</b>	<b>-1.876</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>75.270</b>	<b>100,0</b>	<b>72.481</b>	<b>100,0</b>	<b>2.789</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.789 TEUR.

Das Sachanlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.626 TEUR. Die Erhöhung war im Saldo auf Investitionen in den Bestand, gemindert um die Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres, zurückzuführen.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.086 TEUR ausgewiesen. Ihnen standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 5.681 TEUR gegenüber.

Die kurzfristigen Aktiva verminderte sich um 1.876 TEUR, was im Wesentlichen auf den Rückgang der flüssigen Mittel zurückzuführen war.

	31.12.2020		31.12.2019		+ / - TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.004	5,3	3.957	5,5	47
Ergebnisrücklagen	38.866	51,7	38.377	52,9	489
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	321	0,4	11	0,0	310
	<b>43.191</b>	<b>57,4</b>	<b>42.345</b>	<b>58,4</b>	<b>846</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	112	0,1	154	0,2	-42
Bilanzgewinn (Dividende)	158	0,2	158	0,2	0
	<b>270</b>	<b>0,3</b>	<b>312</b>	<b>0,4</b>	<b>-42</b>
Eigenkapital lt. Bilanz	43.461	57,7	42.657	58,8	804
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Pensionsrückstellungen	3.288	4,4	3.282	4,5	6
Verbindlichkeiten	20.020	26,6	18.672	25,8	1.348
Rechnungsabgrenzungsposten	153	0,2	0	0,0	153
	<b>23.461</b>	<b>31,2</b>	<b>21.954</b>	<b>30,3</b>	<b>1.507</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	970	1,3	879	1,2	91
Erhaltene Anzahlungen	5.681	7,5	5.559	7,7	122
Übrige Verbindlichkeiten	1.697	2,3	1.432	2,0	265
	<b>8.348</b>	<b>11,1</b>	<b>7.870</b>	<b>10,9</b>	<b>478</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>75.270</b>	<b>100,0</b>	<b>72.481</b>	<b>100,0</b>	<b>2.789</b>

Das langfristige Fremdkapital besteht aus Pensionsrückstellungen, Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie sonstigen Verbindlichkeiten. Dessen Zunahme um 1.507 TEUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo der Neuaufnahme (2.445 TEUR) und Tilgung, bzw. der Rückzahlung (935 TEUR) von Krediten, sowie der Verrechnung von Tilgungszuschüssen (156 TEUR).

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten (153 TEUR) handelt es sich um über die Laufzeit der Bindungsfrist abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

Die Erhöhung der im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Positionen (Erhaltene Anzahlungen und übrige Rückstellungen/Verbindlichkeiten) beruht im Wesentlichen auf einer Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen (122 TEUR) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (212 TEUR).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	68.645	63.980	4.665
Finanzierungsmittel	66.652	64.299	2.353
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b>- 1.993</b>	<b>319</b>	<b>- 2.312</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.425	3.286	- 1.861
Übrige Vermögenswerte	5.200	5.215	- 15
	6.625	8.501	- 1.876
Verpflichtungen	8.618	8.182	436
<b>Stichtagsliquidität</b> (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	<b>- 1.993</b>	<b>319</b>	<b>- 2.312</b>

Am 31.12.2020 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 1.993 TEUR durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten gedeckt. Dabei ist zu beachten, dass im Jahresabschluss bereits Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt sind, deren fristenkongruente Finanzierung durch die Aufnahme bereits zugesagter Darlehen erst im folgenden Geschäftsjahr erfolgt. Nach Valutierung der Darlehensbeträge ergäbe sich eine positive Stichtagsliquidität. Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	958	589	369
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.071	1.841	230
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	6	247	- 261
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-3	0	-3
<b>Cashflow</b>	<b>3.032</b>	<b>2.677</b>	<b>355</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	91	462	-371
Zunahme der unfertigen Leistungen und andere Aktiva	-24	-25	1
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und andere Passiva	387	392	-5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.486</b>	<b>3.506</b>	<b>- 20</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.697	-5.203	-1.494
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.697</b>	<b>-5.203</b>	<b>-1.494</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.446	669	1.777
Planmäßige Tilgungen	-689	-667	-22
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-253	-434	181
Auszahlungen für Dividenden	-159	-152	-7
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	5	-15	20
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.350</b>	<b>-599</b>	<b>1.949</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.861</b>	<b>-2.296</b>	<b>435</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.286	5.582	-2.296
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>1.425</b>	<b>3.286</b>	<b>-1.861</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft wichtigsten Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	Einheit	2020	2019	2018
Bilanzsumme	TEUR	75.270	72.481	71.390
Sachanlagevermögen	TEUR	68.508	63.882	60.528
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	6.691	5.189	2.792
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	43.191	42.345	41.912
Eigenkapitalquote	%	57,4	58,4	58,7
Cashflow	TEUR	3.032	2.677	2.151
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEUR	19.983	18.635	19.067
Fremdkapitalquote	%	26,6	25,7	26,7
Jahresergebnis	TEUR	958	589	225
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,3	0,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	1,4	0,5
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete	EUR/qm/mtl.	4,57	4,49	4,39
Fremdkapitalzinsen	TEUR	581	592	599
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/qm/mtl.	0,22	0,22	0,23
Leerstandsquote	%	1,4	2,5	3,6
Fluktuationsquote	%	6,5	6,5	6,6

## Risiken der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat der Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt und im Geschäftsjahr entsprechend weiter entwickelt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Unter anderem werden wesentliche Kennzahlen und Werte (Risikoindikatoren), wie z. B. Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Liquiditätsentwicklung, Zinsauslauf Risiken, Forderungsquote usw. einer laufenden Überwachung unterzogen und bezüglich definierter Schwellenwertgrenzen stetig überprüft. Eine Erweiterung des bestehenden Risikomanagementsystems erfolgte im Geschäftsjahr durch die ganzheitliche Erfassung des technischen Zustandes aller Gebäude. Im Ergebnis wurde daraus zum Zweck einer langfristigen Planungssicherheit der Investitionsbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems ist eine laufende Managementaufgabe, die auch im kommenden Geschäftsjahr vorangetrieben wird.

### Risikoanalyse

Unvorhersehbar ist zu Beginn des Geschäftsjahres das Ereignis der Covid-19-Pandemie eingetreten. Die gesamte Weltwirtschaft und somit auch die Wohnungswirtschaft stand und steht damit vor neuen, in dieser Form noch nie dagewesenen und noch immer nicht vollständig absehbaren Herausforderungen. Da auf persönlichen Kontakt möglichst verzichtet werden soll, wurden einige Arbeitsprozesse und Regelungen von der Geschäftsführung daraufhin angepasst. Die Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde beispielsweise dauerhaft geschlossen, Mitarbeiter arbeiten tlw. von zu Hause aus und Wohnungsbesichtigungen sind nur eingeschränkt möglich. Ebenso sind persönliche Kontakte zu Interessenten und Mitgliedern weitestgehend reduziert worden. Diese Änderungen haben zur Folge, dass eine der Stärken der Genossenschaft, nämlich die Mitgliederbindung durch persönlichen Kontakt, nicht mehr zum Tragen kommt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Wohnungsleerstand trotz der Einschränkungen und der tlw. restriktiven Veränderungen weiter abgebaut werden. Mietrückstände, die in Verbindung mit den pandemischen Rahmenbedingungen stehen, sind bis auf wenige Einzelfälle bisher nicht entstan-

den. Ebenso waren keine überdurchschnittlichen, personellen Ausfälle zu verzeichnen. Die Fluktuation, die eventuell durch eine erhöhte Sterberate hätte entstehen können, ist konstant geblieben. Im technischen Bereich haben die Handwerksfirmen ohne nennenswerte Ausfälle oder Einschränkungen ihre Aufträge erledigt. Lediglich vereinzelt konnten Materialien wegen Lieferschwierigkeiten in Verbindung mit den besonderen Rahmenbedingungen nicht rechtzeitig geliefert werden und haben zu Verzögerungen in der Ausführung geführt. Zusammengefasst hat die Pandemie die Genossenschaft bislang kaum wirtschaftlich beeinflusst.

Gleichwohl bleibt der Ausblick für die Zukunft unsicher. Eine konkrete Prognose zu den zukünftigen Auswirkungen der Pandemie auf die Branche und die Genossenschaft kann nach wie vor nicht gegeben werden. Immer noch muss damit gerechnet werden, dass diese auf die Wohnungswirtschaft und explizit auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft negativen Einfluss haben wird. Zum einen muss mit Mietausfällen in nennenswerter Ausprägung gerechnet werden, da, je nach weiterer Entwicklung des Arbeitsmarktes, z. B. durch Wegfall des Kurzarbeitergeldes, durch einen Jobverlust oder durch andere negative, wirtschaftliche Einflüsse auf das Haushaltseinkommen der Nutzer, Zahlungsschwierigkeiten entstehen können.

Das Risiko dieser Situation dürfte mit fortschreitender Dauer der Pandemie und weiteren „Lockdowns“ stetig steigen. Ebenso wenig planbar ist die Wirkung der umfassenden Impfkampagne auf das weitere Geschehen, da bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes noch keine verlässliche Zeitplanung der Politik dazu veröffentlicht wurde. Zudem ist immer wieder die Rede von den sogenannten Mutationen, zu denen bislang unbekannt ist, inwiefern die bisherigen Impfstoffe tatsächlich wirksam sind. In Verbindung mit den zahlreichen Unwägbarkeiten rund um diese Pandemie ist mindestens mit vorübergehenden Liquiditätseinbußen innerhalb der Genossenschaft wegen anstehender Mietstundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen auszugehen.

Ein weiteres Risiko, ausgehend von der Pandemie, kann ein Anstieg der Sterberate in Deutschland werden. Da insbesondere ältere Menschen zur benannten Risikogruppe gehören, und die Impfgeschwindigkeit, sowie -wirkung weiter unklar ist, kann das verhältnismäßig hohe Durchschnittsalter der bei

der Genossenschaft wohnenden Mitglieder in diesem Zusammenhang im schlechtesten Fall auch maßgebliche Auswirkungen auf die Beendigung einiger Mietverhältnisse haben. Je nach weiterem Pandemieverlauf und dem eventuellen Auftreten aggressiverer Mutationen, könnten ggf. auch verschärfte, organisatorische Einschränkungen insbesondere in der Vermietung zum Schutze von Kunden, Mitgliedern und Mitarbeitern, die Folge sein. Dadurch wären ggf. sogenannte Anschlussvermietungen nicht mehr möglich und es würden zusätzliche Leerstandszeiten verursacht. Mit steigenden Erlöschmälerungen ist insofern zu rechnen.

In gleichem Kontext ist bisweilen unvorhersehbar, ob je nach Pandemieverlauf ggf. durch noch weitreichendere staatliche Vorgaben, wie z. B. ein noch umfassenderes Kontaktverbot bzw. Ausgangssperren, ausgeweitete Quarantänemaßnahmen oder noch striktere Arbeitsverbote, die Geschäftsabläufe der Genossenschaft negativ beeinflusst werden. Inwiefern die für die Genossenschaft arbeitenden Handwerksfirmen erteilte Aufträge dann noch weiterhin ausführen könnten und dürfen, ist ebenfalls ungewiss.

Obwohl die Pandemie bislang keine negativen, wirtschaftlichen Auswirkungen für die Genossenschaft hatte, ist insofern nach derzeitiger Einschätzung durch die Covid-19-Pandemie weiterhin mit erheblichen Risiken für die Genossenschaft zu rechnen, die nach jetzigem Stand jedoch keine existenziellen Auswirkungen haben werden. Die weitere Entwicklung wird von der Geschäftsleitung laufend beobachtet. Bei Bedarf werden die notwendigen, organisatorischen Maßnahmen in angemessenem Rahmen von ihr veranlasst.

Unabhängig von der Pandemie ist die weitere Risikobeurteilung im Folgenden aufgeführt. Die sich in den letzten Jahren kontinuierlich verringernde und zuletzt auf relativ niedrigem Niveau stabilisierte Fluktuation wirkt sich positiv auf die Vermietungssituation des GWV aus. Weniger Wohnungswechsel verringern das Leerstandsrisiko und vermindern ansonsten notwendige Investitionen zur Mietreifmachung der Wohnungen. Parallel dazu wird der Bochumer Wohnungsmarkt als angespannt bewertet (vgl. Wohnungsmarktbericht Bochum 2020, S. 4 und 6), so dass grundsätzlich von der Tendenz eines Anbietermarktes gesprochen werden darf. Dies gilt mindestens für gute bis sehr gute Wohnlagen und auch tlw. für die Segmente der sehr kleinen und etwas größeren Wohnungen ab 4 Räumen. Nach wie vor gibt es zwar einen ausgeprägten Anbieterwettbewerb, gleichwohl kann aber auch im Zusam-

menhang mit den übrigen Wohnungssegmenten von einem mindestens ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage gesprochen werden. Kontinuierlich steigende Angebotspreise deuten auf einen prinzipiellen Nachfrageüberhang hin.

Die Genossenschaft ist überwiegend in guten Wohnlagen vertreten. Belegt wird dies durch einen Blick auf die Angebotsmieten je Stadtteil in Bochum. Die überwiegenden Stadtteile, in denen der GWV vertreten ist, sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet (vgl. Wohnungsmarktbericht Bochum 2020, S. 114). Diese positiven Lagefaktoren sind eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietung. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Wohngebiete und -quartiere, sowie der fairen Mietpreisgestaltung – überwiegend deutlich unter Marktniveau – sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstandszahlen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die zwischenzeitlich erreichte, niedrige Leerstandsquote auch im nächsten Geschäftsjahr auf gleichem Niveau gehalten werden kann.

In Bezug auf den demografischen Wandel und auch auf den vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt der in den GWV-Wohnungsbeständen wohnenden Mitglieder ist zukünftig mit einer steigenden Fluktuation zu rechnen. Prozentual mehr jüngere Haushalte werden Genossenschaftswohnungen beziehen. Die durchschnittliche Mietdauer dieser neuen Haushalte ist in der Regel deutlich kürzer als bisher die der älteren, noch bei uns wohnenden Mitglieder.

Anstehende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Kosten zunehmend schwerer zu planen bzw. zu kalkulieren, da sie infolge von teilweise deutlich steigenden Baupreisen innerhalb eines Jahres beeinflusst werden. Gestiegene Qualitätsansprüche vieler Interessenten bzw. Nutzer im Zuge von Neuvermietungen führen in Verbindung mit dem hohen Baukostenniveau außerdem zu Steigerungen von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Darüber hinaus könnten Planungen für technische Maßnahmen zukünftig schwieriger umsetzbar werden, weil es wegen des anhaltenden Baubooms zum Teil an Firmen mangelt, die freie Kapazitäten haben bzw. zu akzeptablen Preisen für die Genossenschaft arbeiten möchten. Insgesamt ist bereits heute spürbar, dass die Vorbereitungen für umfangreichere Maßnahmen längere Vorlaufzeiten beanspruchen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Ein strategisches Ziel stellt die Leerstandsreduktion dar, die zur Verbesserung der Ertragslage der Genossenschaft beitragen soll. Dieses Ziel wird zum einen durch passgenaue und nachfragekonforme, individuell je Wohneinheit festgelegte Investitionen bei Mieterwechseln und zum anderen mit der Durchführung von Großmodernisierungen, möglichst mit Barrierereduzierung, besonders in Objekten mit Leerstandsschwerpunkten, erreicht. Dadurch werden kurz- bis mittelfristig Leerstandskosten verringert und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale gehoben. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken. Eine Regelung zur Kreditvergabe gem. § 49 GenG wurde in der letzten Vertreterversammlung verabschiedet und versetzt das Forderungsmanagement in die Lage, innerhalb der Wertgrenzen zielführende Lösungen mit Mitgliedern zu finden, die Zahlungsschwierigkeiten haben. Das Risiko von Mietausfällen ist bisher jedoch nur im Einzelfall vorhanden und in seiner Gesamtheit bislang als gering zu erachten. Insgesamt zeichneten sich zwar bislang keine Vermietungsrisiken ab, gleichwohl sind die zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, wie oben beschrieben, noch nicht kalkulierbar und weiterhin aufmerksam zu beobachten.

Desweiteren sind weder die Entstehung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, die von städtebaulichen Missständen bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Entwicklung weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird zunehmend mit Hilfe gezielter, die Nachbarschaft fördernde Maßnahmen, wie z. B. der Schaffung von Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs, die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt und gefestigt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von Krediten zu günstigen

Konditionen in Form langfristiger Festzinssatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden ebenfalls durch Kredite mit möglichst langfristigen Zinsbindungsfristen gedeckt. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber mit dem Ziel einer Risikostreuung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßig zu erwartenden Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die zahlreichen Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des überwiegend deutlichen Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau ermöglicht kurz- bis mittelfristige Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres gab es im Ergebnis, mit Ausnahme der besonderen Situation der Covid-19-Pandemie, die in ihrer zukünftigen Auswirkung weiterhin unsicher bleibt, keine weiteren, nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen, negativen Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit Jahren den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Diese Vorgehensweise wird zukünftig weiter verfolgt und intensiviert. Umfassende Modernisierungen von Gebäuden erfolgen primär dort, wo es Vermietungshemmnisse gibt. Flankierend dazu unterstützen insbesondere auch die zielgerichteten und individuell abgestimmten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei Mieterwechseln die Reduktion des Leerstands, der in Zukunft noch weiter abgebaut werden soll. Dieses Ziel wird unterstützt durch die überwiegend guten Lagen der Genossenschaftswohnungen.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt und in Zukunft weiter fokussiert. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und

-freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohnten und bewohnten Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage in diesem Segment bedient werden.

Auch für kranke Menschen, die eine Alternative zur stationären Heimunterbringung suchen, steigt der Bedarf an Wohnraum insbesondere infolge der demografischen Entwicklung. In Kooperation mit sozialen Trägern befindet sich die Genossenschaft in der Planung, passende Immobilienangebote im Neubausegment mit dem Schwerpunkt der Betreuung von Demenzkranken zu entwickeln. Für den geplanten Neubaukomplex an der Wasserstraße 116-118a haben sich diese Absichten bereits konkretisiert. Im Erdgeschoss ist die Errichtung einer Demenz-WG geplant, für deren Betrieb bereits ein sozialer Träger gewonnen werden konnte.

Derzeit in der Umsetzung befindliche und geplante Neubauvorhaben, welche die oben genannten Aspekte des demografischen Wandels berücksichtigen, tragen dazu bei, dass das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch qualitativ zeitgemäße und hochwertige Produkte ergänzt wird und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Strategisch ist vorgesehen, jedes Jahr ein konstant hohes Investitionsbudget für den Neubausektor vorzuhalten.

Seit einiger Zeit steht die Schaffung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs im Fokus der Geschäftspolitik. Diese neuen Angebote werden auch zukünftig die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen fördern und unterstützen. Eine besondere Bedeutung bei der Schaffung wohnbegleitender Dienstleistungen hat das Thema „Mobilität“ erhalten. Neben dem Errichten von klassischen Kfz-Stellplätzen wurden weitere Mobilitätsangebote geschaffen, wie z. B. innovative Car-Sharing-Angebote, Rollatorboxen, und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Genossenschaft wird den Ausbau und die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Angebote weiter vorantreiben. Neben der Steigerung der Wohnzufriedenheit aller Altersgruppen tragen die Angebote auch dazu bei, dass ältere Menschen in Ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich selbständig leben können. Zunehmend in den Fokus der Genossenschaft ist aber auch die Zielgruppe der jungen Familien gerückt, der nun z. B. neue Spielplätze geboten werden. Ziel ist es außerdem, die Genossenschaft weiterhin durch die Schaffung dieser überwiegend

sozialen Merkmale und Kriterien sukzessiv von anderen vornehmlich renditeorientierten Wettbewerbern am Markt abzugrenzen und sich diesbezüglich zu positionieren.

Das moderne IT-System ermöglicht eine Erweiterung des Angebotes an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder, die mittelfristig etabliert werden sollen. Alle wohnbegleitenden Serviceleistungen sollen einen Mehrwert zum reinen Wohnen zu fairen Preisen bieten. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin ein signifikantes Mieterhöhungspotential gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Bochum.

### Prognosebericht

Zur Sicherung der Ertragslage steht auch im nächsten Geschäftsjahr der Wohnungsleerstand im Fokus des Handelns der Genossenschaft. Es ist beabsichtigt, das bereits erreichte, niedrige Leerstandsniveau auf diesem Stand zu halten.

Einen weiteren Handlungsschwerpunkt wird die Genossenschaft weiterhin mit der nachhaltigen Entwicklung des Bestandes, insbesondere mit der baulichen Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen. In großem Umfang, d. h. auch mit erhöhtem Budget, wird der Wohnungsbestand den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert. Die Maßnahmen haben neben der überwiegend energetischen Verbesserung, wo immer es geht, auch eine Barrierereduzierung zum Ziel. Den Wünschen der Mitglieder aus der zurückliegenden Mitgliederbefragung wird die Genossenschaft im Zuge der Maßnahmen besonders durch die optische Verbesserung der Gebäude, der optischen Aufwertung der Eingänge und der umfassenden Neugestaltung der Außenanlagen gerecht.

Im kommenden Jahr erfahren die Objekte Königsallee 160-164 und die Objekte Königsallee 34/Hugo-Schultz-Str. 36, alle gelegen in Bochum-Wiemelhausen, eine umfassende energetische Sanierung. Alle Objekte unterliegen derzeit einem gewissen Instandhaltungsrückstau und sind optisch nicht mehr ansprechend. Die Häuser liegen an präserter Stelle direkt an der Hauptverkehrsstraße Königsallee und dienen nach erfolgter Modernisierung als Aushängeschild für die gute Wohnqualität bei der Genossenschaft. Die Sanierung wird dazu führen, dass bedarfsgerechter Wohnraum für entsprechende bzw. neue Nachfragergruppen erschlossen wird.

Die umfassende Instandhaltungsmaßnahme im Quartier Erbhof hat bereits in 2020 begonnen und wird weitere Jahre andauern. Um das optische Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung am Stadtpark deutlich zu verbessern und damit das vorhandene Potential dieser historischen Siedlung in einer der besten Lagen Bochums zu heben, wird durch die Fortführung der umfassenden Instandhaltungsmaßnahme auch im kommenden Geschäftsjahr der bestehende Instandhaltungsrückstau weiter aufgeholt.

Bei allen umfassenden Maßnahmen steht immer der Quartiersansatz im Vordergrund, d. h. dass nicht nur einzelne Häuser separat betrachtet werden, sondern stets durch die ganzheitliche Aufwertung von zusammenhängenden Gebäuden ein Mehrwert im Quartier geschaffen wird.

Die in 2019 begonnene Neubauoffensive, welche die Errichtung eines jährlichen Neubauvolumens vorsieht, soll auch im nächsten Geschäftsjahr weiter Gestalt annehmen. Nachdem die Vierhausstraße 39 im März des nächsten Geschäftsjahres fertig gestellt sein wird, beginnt der Abriss der Objekte Wasserstr. 116, 118, 118 a. Anstelle der bisher überwiegend kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen, werden auf diesem Grundstück 18 seniorenfreundliche Wohnungen errichtet, die im Erdgeschoss durch eine Demenz-WG ergänzt werden sollen. Ein sozialer Träger konnte als Betreiber der Demenz-WG bereits gewonnen werden. Gemeinsam mit diesem wird ein Konzept erarbeitet, welches allen Bewohner ein Wohnen mit Versorgungssicherheit bieten soll. Die Wohnlage verfügt über eine perfekte Infrastruktur und ist ideal für Senioren.

Verkäufe von Wohnimmobilien sind nicht geplant. Ankäufe werden getätigt, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und der Kauf eine sinnvolle Ergänzung des Immobilienportfolios der Genossenschaft darstellt.

Auch im kommenden Geschäftsjahr ist die Schaffung weiterer Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs ebenso geplant wie die Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen für Jung und Alt. Mit beiden Komponenten werden die Wohnqualität, die Mieterzufriedenheit und damit auch die Mieterbindung gesteigert. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung von Mobilitätsdienstleistungen gelegt, was auch die Schaffung von Fahrradstellplätzen umfasst.

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert.

Der Mehrwert durch die Digitalisierung soll in Zukunft durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

In der Vergangenheit ist die Genossenschaft in der Öffentlichkeit verhältnismäßig selten in Erscheinung getreten. Im neuen Geschäftsjahr ist zur Stärkung der Marktposition die Umsetzung einer kontinuierlichen und strukturierten Pressearbeit vorgesehen.

Angesichts der positiven Marktlage, der guten Ertragslage, der avisierten Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung, der Beschleunigung der Prozessabläufe und der bestehenden Mietanhebungspotentiale steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 293 TEUR erwarten lässt.

## Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.759,08	15.021,98
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.334.768,48		59.811.382,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.005.650,84		3.306.691,49
3. Technische Anlagen	257.338,24		266.782,75
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	524.958,47		387.153,08
5. Anlagen im Bau	1.129.663,80		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	256.032,12	68.508.411,95	109.890,03
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>68.547.999,79</b>	<b>63.922.750,57</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.085.899,31		5.075.768,73
2. Andere Vorräte	32.438,33	5.118.337,64	45.554,29
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	58.380,32		58.610,45
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.885,62	82.265,94	34.992,04
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.424.495,49		3.286.340,32
2. Bausparguthaben	62.272,66	1.486.768,15	5.328,27
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		34.255,82	51.693,83
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.269.627,34</b>	<b>72.481.038,50</b>

Passiva	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.600,00		153.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.003.948,83	4.115.548,83	3.956.724,96
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
4.906,34 (7.693,09)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	7.440.341,91		7.344.341,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
96.000,00 (150.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.659.793,74	38.867.189,79	29.265.537,22
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
11.256,52 (6.596,11)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
383.000,00 (270.000,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	958.210,54		589.229,05
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	479.000,00	479.210,54	420.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>43.461.949,16</b>	<b>42.656.487,28</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.288.077,00		3.281.801,00
2. Sonstige Rückstellungen	969.734,00	4.257.811,00	879.185,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.762.170,42		18.406.794,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	221.224,55		227.858,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.681.289,82		5.559.032,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.726,19		54.153,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.517,47		1.317.328,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	95.681,41	27.396.609,86	98.397,07
davon aus Steuern			
19.350,44 (20.877,69)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
2.289,11 (3.736,08)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		153.257,32	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.269.627,34</b>	<b>72.481.038,50</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung



	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.777.831,71		16.691.595,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	398,68	16.778.230,39	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.130,58	-3.602,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		421.012,45	257.856,01
4. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.022.053,02	11.203.119,53
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.187.320,40</b>	<b>5.742.729,85</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.434.296,24		1.361.192,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	361.951,77	1.796.248,01	558.438,95
davon für Altersversorgung			
47.646,71 (261.262,60)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.070.861,76	1.840.873,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		936.321,28	942.108,64
8. Erträge aus Beteiligungen	6.999,42		7.790,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67,39	7.066,81	14,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		431.855,63	457.801,68
davon aus der Aufzinsung			
87.520,00 (95.778,00)			
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>959.100,53</b>	<b>590.119,04</b>
12. Sonstige Steuern		889,99	889,99
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>958.210,54</b>	<b>589.229,05</b>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		479.000,00	420.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>479.210,54</b>	<b>169.229,05</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG hat seinen Sitz in 44803 Bochum, Am Hülsenbusch 56, und ist eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 220 beim Amtsgericht Bochum. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses

von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die Grundsteuern für den bebauten Grundbesitz werden unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ in Höhe von 653,9 TEUR (Vorjahr 653,9 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Genossenschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.



### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (entgeltlich erworbene Lizenzen) sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die angewandte Abschreibungsdauer beträgt 3 bzw. 4 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge im Geschäftsjahr sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen berücksichtigt.

Die angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern betragen beim Altbaubestand zwischen 40 und 65 Jahre, beim Neubaubestand 50 Jahre. Bei umfassenden Modernisierungen bemessen sich die weiteren Abschreibungen (2 %) nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt beim Verwaltungsgebäude sowie bei Geschäftsbauten 50 Jahre, bei Garagen 25 Jahre und Stellplätzen 19 Jahre. Die Nutzungsdauer für den in 2019 fertiggestellten Anbau des Verwaltungsgebäudes beträgt 40 Jahre.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Nutzungsdauer der amtlichen AfA-Tabellen und steuerlichen Vorschriften und liegt zwischen 3 und 13 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen (Beteiligungen) sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten sind mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich Abschläge für leer stehende Wohnungen bewertet. Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände

erfolgt zum Nennwert. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen oder Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Unter dem Posten Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben ausgewiesen, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von aktiven latenten Steuern gem. § 274 HGB hat die Genossenschaft verzichtet.

Die Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt. Hierbei ist gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 2,31 % (Vorjahr 2,71 %) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Ferner fließen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Gehaltsdynamik: 2,50 %, Rentendynamik: 1,50 %. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist ein Rechnungszins von 1,61 % (Vorjahr 1,96 %) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, Aufwendungsdarlehen sind passiviert.

Unter dem Posten Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden abgegrenzte Tilgungszuschüsse ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt über die Bindungsfrist.

# Anhang

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. In dem Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs-

kosten in Höhe von 4.470,8 TEUR (Vorjahr 4.430,9 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 615,1 TEUR (Vorjahr 644,8 TEUR) enthalten.

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	AK / HK 01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.20	kumulierte Abschreibungen 01.01.20	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusam- menhang mit Um- buchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.20	Stand 31.12.20	Stand 01.01.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	156.924,37	5.355,00	0,00	0,00	162.279,37	141.902,39	6.617,90	0,00	0,00	148.520,29	13.759,08	15.021,98
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.344.950,67	4.385.343,05	0,00	0,00	114.730.293,72	50.533.568,19	1.861.957,05	0,00	0,00	52.395.525,24	62.334.768,48	59.811.382,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.792.707,15	821.778,43	0,00	0,00	6.614.485,58	2.486.015,66	122.819,08	0,00	0,00	2.608.834,74	4.005.650,84	3.306.691,49
Technische Anlagen	269.780,31	8.662,02	0,00	0,00	278.442,33	2.997,56	18.106,53	0,00	0,00	21.104,09	257.338,24	266.782,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	766.143,27	199.166,59	0,00	0,00	965.309,86	378.990,19	61.361,20	0,00	0,00	440.351,39	524.958,47	387.153,08
Anlagen im Bau	0,00	1.036.844,74	0,00	92.819,06	1.129.663,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.129.663,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	109.890,03	238.961,15	0,00	-92.819,06	256.032,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.032,12	109.890,03
	<b>117.283.471,43</b>	<b>6.690.755,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.974.227,41</b>	<b>53.401.571,60</b>	<b>2.064.243,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55.465.815,46</b>	<b>68.508.411,95</b>	<b>63.881.899,83</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>117.466.224,56</b>	<b>6.696.110,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.162.335,54</b>	<b>53.543.473,99</b>	<b>2.070.861,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55.614.335,75</b>	<b>68.547.999,79</b>	<b>63.922.750,57</b>

## Anhang

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden, wie im Vorjahr, nicht. In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände waren keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz betrug 320,6 TEUR. Der Posten Sonstige Rückstellungen beinhaltete im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte, Instandhaltungs-

leistungen in Höhe von 867,5 TEUR (Vorjahr 790,3 TEUR) und Rückstellungen für die Erstellung von Jahresabschluss und -prüfung sowie Erstellung und Veröffentlichung des Geschäftsberichts in Höhe von 60,4 TEUR (Vorjahr 67,2 TEUR). Die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten ist dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. In den Verbindlichkeiten waren keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

### Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
	31.12.2020 (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
gegenüber Kreditinstituten	<b>19.762.170,42</b> (18.406.794,42)	705.811,78 (933.211,78)	2.953.273,54 (2.882.385,51)	16.103.085,10 (14.591.197,13)	19.762.170,42 (18.406.794,42)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	<b>221.224,55</b> (227.858,00)	6.687,30 (6.633,43)	27.303,39 (27.080,13)	187.233,86 (194.144,44)	221.224,55 (227.858,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>5.681.289,82</b> (5.559.032,67)	5.681.289,82 (5.559.032,67)				
aus Vermietung	<b>108.726,19</b> (54.153,28)	108.726,19 (54.153,28)				
aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.527.517,47</b> (1.317.328,87)	1.420.480,12 (1.219.192,90)	107.037,35 (98.135,97)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>95.681,41</b> (98.397,07)	60.039,94 (61.307,22)	35.641,47 (37.089,85)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.396.609,86</b>	<b>7.983.035,15</b>	<b>3.123.255,75</b>	<b>16.290.318,96</b>	<b>19.983.394,97</b>	<b>GPR</b>
Vorjahreswerte	(25.663.564,31)	(7.833.531,28)	(3.044.691,46)	(14.785.341,57)	(18.634.652,42)	GPR

\*) GPR = Grundpfandrecht

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Absatz 1 HGB erfasst und ausschließlich im Inland erzielt. In dem Posten sonstige betriebliche Erträge waren im Wesentlichen Erstattungen von Versicherungsschäden und Mieterbelastungen (136,7 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (174,4 TEUR) sowie Erstattungen für Verdienstaufschlag (49,7

TEUR) enthalten. Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet Abbruchkosten in Höhe von 37,6 TEUR. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren, soweit nicht vorstehend erläutert, keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

### D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2020 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 1.867,2 TEUR.

Die unter dem Bilanzposten Bausparguthaben ausgewiesenen Beträge dürfen ausschließlich zur zukünftigen Tilgung von Dauerfinanzierungsmitteln verwendet werden.

Die Genossenschaft besaß keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen. Neben dem Vorstand waren im Jahr 2020 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännisches Wohnungsmanagement	7	1
Standort- und Objektmanagement	7	1
Rechnungswesen/Steuern	4	2
Assistenz/Empfang	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Außerdem wurden ab dem 01. August 2020 zwei Auszubildende beschäftigt. Im Geschäftsjahr waren zudem durchschnittlich 9 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Mitgliederbestand in 2020 entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.275
Zugang von Mitgliedern	210
Abgang von Mitgliedern	143
<b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>4.342</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 47,2 TEUR (Vorjahr 1,7 TEUR) erhöht. Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 44,4 TEUR (Vorjahr 0,8 TEUR) auf insgesamt 4.011,2 TEUR (Vorjahr 3.966,8 TEUR) gestiegen. Die rückständigen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 4,9 TEUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 TEUR verringert.



## Anhang

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf

**Mitglieder des Vorstandes:**

**Christian Knibbe**  
hauptamtlich

**Micha Heimbucher**  
hauptamtlich

**Michael Meyer**  
nebenamtlich

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

**Markus Uhrich**  
staatl. gepr. Techniker (Betriebstechniker)  
Vorsitzender

**Heike Knop**  
Steuerfachangestellte  
Stellvertretende Vorsitzende

**Andreas Herzog-Pattberg**  
Senior Manager IoT Technologies  
ab 29.08.2020

**Christian Kesselring**  
Stellv. Leiter EBZ Akademie

**Andrea Krisemendt**  
Bildungsreferentin  
ab 29.08.2020

**Erich Krömer**  
Pensionär  
bis 28.08.2020

**Michael Lendeckel**  
Vorstand

**Christian Mai**  
Diplom-Bauingenieur

**Christoph Stahl**  
kfm. Angestellter

**Stefanie Welticke**  
Immobilienberaterin

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und keine Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

**Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Es werden für 2020 ausgewiesen:

Jahresüberschuss		958.210,54 EUR	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage	96.000,00 EUR		
in die freie Rücklage	383.000,00 EUR	479.000,00 EUR	
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>479.210,54 EUR</b>

Es wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	157.777,90 EUR
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	321.432,64 EUR
	<b>479.210,54 EUR</b>

Bochum, 31. März 2021  
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG

  
Christian Knibbe (Vorstand)

  
Micha Heimbucher (Vorstand)

  
Michael Meyer (Vorstand)

## Vertreter

Name	Vorname	Straße
Bothmann	Frank	Axstr. 25
Carpentier	Karl	Klopstockstr. 5
Deimann	Stephanie	Thorner Str. 24
Duda	Cornelia	Mulderpaßstr. 15
Engelkamp	Anke	Pieperstr. 35
Filipov	Miriam	Kampmannstr. 19
Gabriel	Renate	Markstr. 289 b
Gollnick	Lutz	Biermannsweg 26
Grimberg	Barbara	Else-Hirsch-Str. 18
Grünig	Katrin	Haderslebener Str. 17
Höptner	Gerhard	Kalsbusch 6
Jackl	Angelika	Axstr. 29
Jacoby	Dirk	Kampmannstr. 18
Jortzik	Paul	Heckertstr. 110
Kiaulat	Marko	Borchertstr. 8
Klaus	Martin	Velsstr. 40
Knipprath	Udo	Melschedeweg 23
Köppe	Manuel	Bussmannsfeld 45
Koziol	Markus	Winzerstr. 15
Lagemann	Michael	Markstr. 289 a
Lange	Patricia	Haderslebener Str. 17
Lange	Rainer	Markstr. 285 a
Liedtke	Norbert	Axstr. 27
Ludwig	Rüdiger	Lewackerstr. 77
Mache	Birgit	Haderslebener Str. 19
Maubach	Konrad	An der Kaiseraue 9
Mette	Gerhard	Küppersstr. 41
Mikat	Heinz-Jürgen	Melschedeweg 16
Mikolajczyk	Martin	Händelstr. 40
Ortmann	Stefan	Am Dornbusch 5
Osterhoff	Frank	Hugo-Schultz-Str. 40

Name	Vorname	Straße
Owerdieck, Dr.	Reinhard	Düppelstr. 25
Pattberg	Katharina	Hugo-Schultz-Str. 48
Pflugmacher	Martin	Breslauer Str. 48
Reichmann	Matthias	Bussmannsfeld 79
Riegel	Wolfgang	Lewackerstr. 93
Rinke	Thomas	Erbhof 14
Rohde	Wolfgang	Bergstr. 226
Rüther	Gisbert	Vierhausstr. 19
Salditt	Birgit	Else-Hirsch-Str. 18
Schenk	Nadja	Danziger Str. 10
Schmitz	Gerhard	Kalsbusch 4
Schreiber	Linda	An der Kaiseraue 7
Schwartze	Dennis	Velsstr. 42
Selig	Nina	Wielandstr. 102
Siegmund	Norbert	Grolmanstr. 7
Siepermann	Markus	Axstr. 23
Simon-Merchel	Sigrid	Bussmannsfeld 85
Stahl	Erika	Markstr. 285 a
Tatenhorst	Jens	Haderslebener Str. 19
Trojan	Norbert	Vierhausstr. 29
Tschöpe	Martin	Else-Hirsch-Str. 20
Uhlending	Renate	Danziger Str. 1
van den Höfel	Andrea	Pieperstr. 35
Vogel	Marc	Blumenstr. 31
Willecke	Daniel	Erbhof 3
Wloka	Maria	Bussmannsfeld 93
Wloka	Stanislaus	Bussmannsfeld 93
Zaremba	Heinz-Peter	Alexandrinenstr. 16
Zeh	Michael	Erbhof 1
Zielke	Rüdiger	Borchertstr. 1

## Aufsichtsrat



**Markus Uhrich**  
Vorsitzender Aufsichtsrat

**Christian Mai**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Andreas Herzog-Pattberg**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Stefanie Welticke**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Christoph Stahl**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Christian Kesselring**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Heike Knop**  
stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat

**Michael Lendeckel**  
Mitglied Aufsichtsrat

**Andrea Krisemendt**  
Mitglied Aufsichtsrat

## Vorstand



**Christian Knibbe**  
kaufmännischer Vorstand



**Micha Heimbucher**  
technischer Vorstand



**Michael Meyer**  
nebenamtlicher Vorstand

Die Fotos in diesem Geschäftsbericht wurden erstellt durch:  
Henning Hagemann und response, Matthias Duschner



**GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein  
zu Bochum eG**

Am Hülsenbusch 56  
44803 Bochum  
Deutschland

Telefon: 0234 9 35 61-0  
Telefax: 0234 9 35 61-50  
info@gwv-bochum.de